

## **REGLAMENTO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA**

**Publicado en el Periódico Oficial No. 49,  
del 2 de diciembre de 1994, sección I, tomo CI**

### **TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.-** El presente ordenamiento tiene por objeto regular en lo específico, las disposiciones establecidas en la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, dentro del territorio del Municipio de Tijuana.

**ARTÍCULO 2.-** Son sujetos obligados de las presentes disposiciones, los servidores públicos encargados de la aplicación de la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado, así como aquellas personas físicas o morales tanto de derecho público como de derecho privado como detenten la propiedad o posesión de un bien Inmueble, sea cual fuere su régimen jurídico de tenencia de la tierra.

**ARTÍCULO 3.-** Para los efectos de este reglamento se entenderá por:

I.-La Ley: la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.

II.-La Tesorería: la Tesorería Municipal.

III.-La Dirección: La Dirección de Catastro.

IV.-El Titular: el titular de la dependencia municipal responsable del catastro

V.-Municipio: el Municipio de Tijuana, Baja California.

VI.-Territorio Municipal: área jurisdiccional del Ayuntamiento de Tijuana.

VII.-El Consejo: el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario.

VIII.- Área Urbanizada: son los suelos que habiendo sido rústicos o previamente urbanizados, han sido habilitados para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios.

IX.- Perito deslindador: Profesional facultado para elaborar trabajos topográficos de agrimensura y deslindes con registro vigente ante la dirección.

X.- Perito Valuador Catastral: profesional facultado para elaborar trabajos de valuación, con registro vigente ante la Dirección.

XI.- Padrón: Es el registro oficial de peritos autorizados que lleva a cabo la Dirección, que han cumplido con las especificaciones y condiciones que establece el presente Reglamento.

XII.- Levantamientos Topográficos: Es el procedimiento topográfico mediante el cual se localizan y fijan los linderos físicos de un predio.

XIII.- Deslinde Catastral: Es la acción de medir y señalar físicamente en el terreno, los límites jurídicos de un predio, partiendo de un origen establecido en los antecedentes de propiedad del mismo o en planos autorizados por la autoridad competente y que señale los linderos físicos existentes.

XIV.- Certificación de Polígonos Catastrales: Es la Constancia de los datos declarados que obran en los archivos de la dirección, que definen los linderos de un predio mayor de 5,000 m<sup>2</sup>.

XV.- Sistema de Información Territorial Municipal: Es relativo a la propiedad inmueble, cuyo propósito es obtener un censo analítico y descriptivo de las características físicas, cualitativas, legales, fiscales y administrativas de los inmuebles ubicados en el Municipio, que permita el uso multifinalitario organizado, integral, informático actualizado que admita consultas.

[\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 4.-** El Catastro inmobiliario en el territorio del Municipio se compone de cuando menos de los siguientes registros, padrones archivos, datos y mapas digitales.

I.- Registros Gráficos, constituidos por:

a) Planos impresos en material estable, en escalas varias, producto de:

- Los procedimientos administrativos de autorización de fraccionamientos.
- Elaborados por dependencias oficiales.
- Elaborados por la Dirección.

b) Cartografía digital elaborada o procesada por la Dirección.

II.- Registros Alfanuméricos, constituidos por los listados de atributos propios de cada bien inmueble localizado dentro del territorio municipal, y se compone de:

- a) Padrones impresos en material estable.
- b) Archivos digitales.

III.-Archivos, documentales integrados por expedientes que contienen la documentación propia de cada bien inmueble, así mismo medios digitales integrados por expedientes que contienen la documentación y las características digitalizadas propias de cada bien inmueble, basada en información generada por medios electrónicos, ópticos o de cualquier tipo o cualquier otra tecnología, condicionando su valor a la fiabilidad del método en que haya sido generada, comunicada, recibida o archivada y, en su caso, si es posible atribuir a las personas obligadas el contenido de la información relativa y ser accesible para su ulterior consulta. [\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 5.-** La dirección deberá inscribir la totalidad de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio, así como hacerlos objeto de avalúo, sin importar su tipo de tenencia, régimen de propiedad, uso o destino.

Una vez inscrito el inmueble dentro del padrón catastral, se le asignara una clave, para efectos estadísticos, motivo por el cual el contribuyente no generará derechos sobre ésta.

[\(Reforma\)](#)

## **TITULO SEGUNDO DEL CONSEJO MUNICIPAL**

### **CAPITULO PRIMERO DE SU ESTRUCTURA ORGANICA**

**ARTÍCULO 6.-** El Consejo se integrará a convocatoria del Presidente Municipal, quien presidirá sus sesiones de trabajo por si o a través del representante que para suplirlo con carácter de Presidente del Consejo designe por escrito, quien tendrá las facultades que la Ley confiere al Presidente del Consejo, y así mismo sancionará y certificará con su firma, en unión del Secretario Técnico, todos los acuerdos del Consejo.

**ARTÍCULO 7.-** El Secretario Técnico tendrá la función de coordinar y elaborar los trabajos técnicos del Consejo, en los términos de la fracción I del artículo 16 de la Ley, levantar las actas y ejecutar los acuerdos del Consejo, además de las facultades que diversos ordenamientos le otorguen.

**ARTÍCULO 8.-** En su carácter de órgano auxiliar de participación social y consulta pública, las actuaciones y acuerdos del Consejo tienen la validez y alcances que determina la Ley, por lo que su funcionamiento deberá apegarse a las

disposiciones legales que lo crean y rigen, así como a lo preceptuado por este reglamento, siendo sus actos y acuerdos de validez plena, atendiendo a su objeto, fines y alcances legales.

**ARTÍCULO 9.-** Los acuerdos del Consejo que requieran ser presentados al Congreso del Estado serán canalizados a través del Presidente Municipal, quien deberá darles el seguimiento que corresponda y en su caso, a través del Ayuntamiento, siendo estos los únicos medios legítimos para ello.

**ARTÍCULO 10.-** Los miembros integrantes del Consejo, podrán representar al mismo ante las Autoridades en lo particular, siempre que medie acuerdo del Consejo, pero en lo individual ninguno podrá tomar decisiones, acuerdos o disposiciones que de alguna forma sean de obligatoriedad para el Consejo y que comprometan o afecten su estructura, toda vez que la validez y efectos legales de los actos derivados del Consejo deberán ser suscritos en su forma de organismos colegiado, y debidamente certificados y sancionados por el Presidente y Secretario del Consejo.

## **CAPITULO SEGUNDO DE SU INTEGRACION**

**ARTÍCULO 11.-** Una vez integrado el Consejo funcionará en consulta permanente. Los Consejeros propietarios y suplentes durarán en su cargo en tanto la dependencia u organización que representan no designe sustituto, salvo el caso del artículo siguiente en su fracción IV.

**ARTÍCULO 12.-** Para efectos de la integración del Consejo se estará a lo siguiente:

I.- El Presidente y el Secretario Técnico, certificarán por escrito la acreditación de cada uno de los representantes de los organismos enunciados de la fracción I a la X del artículo 15 de la Ley, que se hubiere hecho constar que respondieron a la convocatoria por escrito, en los términos de la misma y dentro de la fecha que en ella se estipule.

En el evento de que respondieran a la convocatoria dos o más personas físicas o morales, ostentando la representación de cualquiera de las entidades genéricas que enmarcan cada una de las fracciones de la I a la X, del artículo 15 de la Ley; aquellas decidirán de común acuerdo quien ocupará el cargo singular de representante de dicha entidad enunciada en la Ley.

De no lograr un acuerdo a este respecto, el Consejo integrado por los organismos ya acreditados en los términos del primer y segundo párrafo de la presente

fracción, elegirán por mayoría de votos a la persona que representará a la entidad genérica de que se trate.

Fuera de los márgenes del presente artículo no se admitirá propuesta alguna y el Consejo se integrará con las personas físicas que hubieren respondido a la convocatoria previo sometimiento al procedimiento enmarcado en los artículos siguientes.

II.- Para efectos de acreditar a los tres representantes propietarios y suplentes de vecinos, colonos, propietarios y ejidatarios, el Consejo procederá a designarlos mediante insaculación, a partir de quienes se hubieren presentado a la convocatoria que para ese fin hubiere emitido el Presidente Municipal, lo cual no podrá suceder dentro de un término mayor al de treinta días siguientes al de la fecha de integración convocada.

III.-Una vez efectuado el procedimiento anterior el Presidente y Secretario del Consejo certificarán tal acuerdo, el cual servirá de constancia para los interesados, de su carácter de miembro propietario del Consejo del Catastro Inmobiliario, para todos los efectos legales.

IV.-Los miembros representantes del universo de vecinos colonos, propietarios y ejidatarios, durarán en el encargo 3 años, pudiendo ser reelegidos. Para ello se estará al procedimiento enunciado, debiendo mediar convocatoria para este solo efecto llegado el plazo.

**ARTÍCULO 13.-** Cada persona moral de las enunciadas de la fracción I a la X del artículo 15 de la Ley, que constituya el Consejo, tendrá derecho a designar a un representante propietario y un suplente, de tal forma que estos habrán de recibir la denominación de Consejero propietario y Consejero suplente respectivamente.

**ARTÍCULO 14.-** En el caso de que cualquiera de los consejeros propietarios fallezca, falte a las sesiones de trabajo por tres ocasiones consecutivas, se encuentre de alguna forma imposibilitado para cumplir con sus funciones, o bien solicite licencia al pleno del Consejo para separarse del mismo, incurra en falta grave a juicio del Consejo o sea sujeto a proceso penal, asumirá sus funciones, en forma inmediata el Consejero suplente; procediendo el organismo interesado a nombrar nuevo suplente, si se trata de los enunciados del artículo 15, fracción I a la X de la Ley, y si fuere distinto a este caso se estará al procedimiento derivado de la fracción II del artículo 12 de este reglamento.

Cuando en alguna sesión del Consejo no se encontrare presente el consejero suplente asumirá las funciones de propietario, para los efectos de esa sesión.

**ARTÍCULO 15.-** Los Consejeros Propietarios, el Presidente del Consejo y el Secretario Técnico gozarán de los derechos de voz y voto, no así los suplentes, quienes solo gozarán del derecho de voz. Con la excepción que señala el artículo 14, segundo párrafo del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 16.-** Los cargos de consejero propietario y suplente son de carácter honorario, atendiendo a los fines por los cuales se integra el Consejo, conforme a lo previsto por la Ley.

### **CAPITULO TERCERO DE LAS REUNIONES DEL CONSEJO**

**ARTÍCULO 17.-** El Consejo celebrará reuniones de carácter ordinario y extraordinario.

**ARTÍCULO 18.-** Al inicio de cada período anual de trabajo, el Consejo aprobará el calendario de las reuniones ordinarias del período.

**ARTÍCULO 19.-** Las reuniones extraordinarias serán convocadas por el Presidente Municipal, o el representante que lo sustituya en este encargo, mediante convocatoria que se publicará en un periódico de circulación local, y en la que se deberá mencionar:

- a) Identificación de la convocante.
- b) Lugar, fecha y hora en que se realizará la sesión.
- c) Estipulación de que se trate de una sesión extraordinaria.
- d) Orden del día.

De encontrarse presentes todos los miembros integrantes del Consejo en una reunión, podrán darse por notificados de una siguientes sesión extraordinaria, eximiéndose de esta manera la obligación de publicar la convocatoria de mérito, limitándose el Presidente del Consejo a poner a disposición de los integrantes del Consejo, una copia simple del orden del día para su conocimiento, en las oficinas del Secretario Técnico, veinticuatro horas antes de la sesión.

**ARTÍCULO 20.-** Para la celebración de las reuniones ordinarias y extraordinarias, se requerirá que estén presentes el Presidente y el Secretario del Consejo debiendo constituir un quórum legal del cincuenta por ciento más uno de los consejeros propietarios integrantes del Consejo. Para todos los efectos, inclusive la integración del quórum legal, fungirá como propietario en los términos del artículo quince de este reglamento el consejero suplente que se encuentre presente con respecto de su consejero propietario ausente.

**ARTÍCULO 21.-** En caso de no existir el quórum legal en el momento al que se haya convocado para alguna de las reuniones, se podrá haber previsto a título de segunda convocatoria media hora después del momento señalado en la primer

convocatoria para que tenga verificativo la reunión convocada, siendo en el segundo caso quórum legal el número que sea de Consejeros propietarios que se encuentren presentes, siempre y cuando no sea menor de tres incluidos Presidente y Secretario del Consejo.

**ARTÍCULO 22.-** Serán materia de acuerdo, las cuestiones relativas al ejercicio de las atribuciones conferidas al Consejo por la Ley. No obstante se podrán asentar en actas y a manera de declaración, posiciones o peticiones que deberá tener por consensadas el Presidente del Consejo.

**ARTÍCULO 23.-** Los acuerdos del Consejo se habrán de tomar por mayoría de votos de los Consejeros presentes en cada reunión y en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

Para efectos de la votación se estará a lo siguiente:

I.- Agotada que sea la discusión de cualquiera de los puntos del orden del día, el Presidente del Consejo someterá a votación las propuestas de acuerdo que resultaren si fuere el caso.

II.- Acto seguido preguntará a los miembros del Consejo en forma económica quiénes están a favor, luego quiénes están en contra, y por último si existen abstenciones; dando cuenta en voz alta el Secretario Técnico del resultado de la votación, señalando si el acuerdo es aprobado o rechazado en cualquiera de las formas que pudieran darse.

III.- Cuando el Presidente del Consejo lo estime pertinente, someterá la votación en forma nominal, preguntando a cada uno de los miembros, si vota a favor o en contra o se abstiene, dando cuenta el Secretario en voz alta del resultado de la votación haciéndolo constar en actas en los términos de la fracción anterior.

Una vez declarado por el Presidente del Consejo que se somete a votación algún punto de acuerdo, éste ya no podrá ser discutido, sin embargo al final de la votación los Consejeros podrán verter en forma breve la razón del sentido de su voto, si es su deseo hacerlo.

**ARTÍCULO 24.-** Una vez iniciada la reunión, esta no podrá detenerse más que por causa de fuerza mayor o por receso decretado por el Presidente del Consejo, debiendo levantarse constancia de esa circunstancia, fijando fecha, lugar y hora para la continuación de la reunión; de lo que se darán por enterados los Consejeros participantes sin necesidad de convocatoria o citatorio alguno, continuándose la reunión llegado el momento con los Consejeros que se encuentren a excepción del Presidente y Secretario del Consejo quienes necesariamente deberán estar presentes para la validez de cualesquier reunión.

**ARTÍCULO 25.-** Al inicio de las reuniones el Secretario dará cuenta al Presidente Del Consejo, con el número de Consejeros presentes, procediendo este último a

declarar la existencia de quórum legal en los términos de los artículos 21 y 22 de este Reglamento. Acto seguido el Secretario recibirá la instrucción de dar lectura al acta de la sesión anterior, misma que será sometida a su aprobación o enmienda a través del procedimiento enmarcado en el artículo 24 de este ordenamiento. Acto seguido el Presidente del Consejo irá sometiendo a la reunión los puntos del orden del día a tratar.

El Presidente del Consejo tendrá todo el tiempo, el derecho de dar el uso de la voz a los integrantes, limitándolos cuando el uso de la voz sea reiterativo o que no tenga que ver con el punto tratado. Así mismo tendrá facultad para llamar al orden y en su caso, pedir auxilio a la fuerza pública en caso de un desorden mayor.

## **TITULO TERCERO DE LA ZONIFICACION Y DE LOS VALORES UNITARIOS**

### **CAPITULO PRIMERO DE LA ZONIFICACION**

**ARTÍCULO 26.-** La Dirección propondrá para su aprobación al Consejo, la Poligonal envolvente del área urbanizada (perímetro urbano) de cada centro de población del Municipio, cada vez que éste requiera ser definido o modificado.

**ARTÍCULO 27.-** Los predios ubicados dentro del Municipio se clasificarán primeramente en:

I.-Predios Urbanos: Los urbanizados, ubicados dentro de la poligonal envolvente del área urbanizada de cada centro de población.

II.-Predios Suburbanos: Los no urbanizados, ubicados dentro de la poligonal envolvente del área urbanizada de cada centro de población.

III.-Predios Rurales: Los ubicados fuera de la poligonal envolvente del área urbanizada de cada centro de población.

**ARTÍCULO 28.-** Para efectos registrales, los predios ubicados dentro del Municipio se agruparán en zonas catastrales, integradas conforme lo establece la Ley.

**ARTÍCULO 29.-** Para efectos voluntarios catastrales, los predios ubicados dentro del Municipio se agruparán en zonas homogéneas, que incluirán un conjunto de predios que presenten características sensiblemente homogéneas en cuanto a sus aspectos físicos, económicos, sociales, de uso actual y potencial del suelo.



**ARTÍCULO 30.-** La sectorización del Territorio Municipal será elaborada por la Dirección, debiendo presentar, por lo menos una vez al año para su revisión a el Consejo, las modificaciones que se hayan generado durante el año anterior.

**ARTÍCULO 31.-** A cada uno de los bienes inmuebles ubicados en Territorio Municipal se le deberá asignar una clave de identificación única que no podrá ser repetida, y que se conocerá como clave catastral, la que se integrará con dos letras que identificarán la zona catastral en que se ubica, tres dígitos que identificarán la manzana o condominio en que se ubica y tres dígitos que identificarán el predio o unidad.

## **CAPITULO SEGUNDO DE LOS VALORES UNITARIOS**

**ARTÍCULO 32.-** La valuación catastral se hará en forma colectiva mediante la aplicación de valores unitarios para terreno y para construcción, que serán presentados anualmente por la Dependencia, aprobados para propuesta por el Consejo, sometidos al Congreso a través del Ayuntamiento y aprobados por la legislatura en los términos de ley.

**ARTÍCULO 33.-** Los valores unitarios para terreno se fijarán y expresarán por metro cuadrado, correspondiendo uno a cada zona homogénea, pudiendo además fijarse valores unitarios por calle o por tramo de calle a juicio y propuesta de la Dirección.

**ARTÍCULO 34.-** Los valores unitarios para construcción serán por tipo y se presentarán por metro cuadrado, considerando como criterios de clasificación la calidad, el estado de conservación y el uso.

**ARTÍCULO 35.-** En los casos en que no se cuente con valor unitario aprobado, la Dirección fijará uno con carácter de provisional, que aplicará hasta que sean aprobados los definitivos por el Congreso, y publicados en el Periódico Oficial.

**ARTÍCULO 36.-** Los valores unitarios para terreno se verán modificados con factores de ajuste en casos particulares, para considerar incrementos y deméritos, por lo menos, para calificar las siguientes condiciones:

- I.-Lote interior.
- II.-Por pendiente.
- III.-Profundidad.

## **TITULO CUARTO DE LAS OPERACIONES CATASTRALES**

## **CAPITULO PRIMERO DEL REGISTRO PREDIAL**

**ARTÍCULO 37.-**Para registrar un bien inmueble, la Dirección deberá:

I.-Ubicarlo geográficamente, mediante su identificación cartográfica, o su adecuada referencia a puntos fijos permanentes, que permitan reproducir su localización.

II.-Asignarle clave catastral, que le permita contar con una identificación única dentro de los registros catastrales.

III.-Iniciar un expediente que contendrá la documentación propia del predio estipulada en el artículo 6 de la Ley, el cual se integrará al archivo documental de la Dependencia.

IV.-Registrar en los padrones alfanuméricos de la Dependencia, los datos que definan los atributos del predio.

**ARTÍCULO 38.-**Para modificar los datos registrales de un predio será necesaria que sea presentada la documentación que acredite las causas de la modificación, o en su defecto que la dirección certifique las circunstancias que la motivaron.

En los casos de conflicto en el registro catastral, salvo ordenado y/o solicitado por autoridad competente, el Catastro Municipal se abstendrá de modificar y/o cancelar el registro a favor de persona o personas distintas a la empadronada y de expedir documentos, constancias o certificaciones, dejando a salvo el derecho de las partes para que ejerzan su derecho de preferencia ante la jurisdicción competente.

Existe conflicto en el registro catastral, cuando sobre un mismo bien inmueble hubiere dos o más títulos de propiedad o posesión que propicien registro catastral a nombre de personas diferentes y no se trate de una copropiedad o coposesión.

La autoridad Catastral podrá cancelar los registros, cedulas, certificaciones y manifiestos en los siguientes casos:

I.- Cuando se hubieren contraviniendo lo dispuesto en este artículo.

II.- Cuando no se acredite la legítima propiedad o posesión del inmueble.

III.- Cuando el registro asignado a un predio, no corresponda a las características descritas en el título de propiedad o posesión; y

IV.- Cuando así lo determine la autoridad competente.

En los supuestos descritos en las fracciones I,II y III que anteceden, se deberá respetar el derecho a la garantía de audiencia de parte afectada, en cada que dicho principio se haya llevado a cabo dentro de un procedimiento desahogado en los términos de la fracción IV, se entenderá también cumplido por la autoridad catastral.

[\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 38 Bis.-** La Dirección de Catastro, previo pago de los derechos correspondientes, siempre que no constituyan una violación a la Ley de Transparencia, podrá expedir documentos, planos y copias certificadas relacionadas con los bienes inmuebles inscritos en catastro a:

- I. Su propietario
- II. Su poseedor legalmente reconocido.
- III. Al representante legalmente constituido y/o autorizado.
- IV. Las Autoridades Jurisdiccionales y Administrativas mediante solicitud oficial;
- V. Los Fedatarios Públicos, que con ese carácter intervengan en actos o contratos relacionados con dichos predios, mediante solicitud escrita.

Las resoluciones, certificaciones, datos y demás elementos catastrales cualesquiera que sean, que emita la Dirección de Catastro, solo producirán efectos fiscales, urbanísticos y estadísticos.

[\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 39.-** Para efectos catastrales un bien inmueble se registrará como predio baldío, siempre que no contenga una construcción cuyo valor sea mayor o igual al 50% del valor del terreno, o cuando lo construido se encuentre en estado ruinoso que no presente condiciones normales de habitabilidad.

**ARTÍCULO 40.-** El registro catastral deberá contar con un identificador que Permita clasificar los predios, en:

- I.-Predios Urbanos destinados total y exclusivamente para habitación de sus propietarios, no destinados a programas habitacionales de interés social promovidos por instituciones oficiales.
- II.-Predios Urbanos destinados a programas habitacionales de interés social promovidos por instituciones oficiales.
- III.-Predios Urbanos destinados para uso habitacional no incluidos en los incisos I, y, II.
- IV.-Predios ocupados por industrias que sean propiedad de la Empresa Industrial.

V.-Predios ocupados por industrias, no incluidos en el inciso IV.

VI.-Predios baldíos.

VII.-Predios urbanos destinados a fines de educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios.

VIII.-Predios urbanos destinados para su venta, propiedad de fraccionamientos debidamente autorizados y que cumplan con los reglamentos y que no hayan sido objeto de traslación de dominio.

IX.-Predios rurales destinados a la producción agropecuaria.

X.-Predios rurales no destinados a la producción agropecuaria.

XI.-Predios de particulares dedicados a prestar un servicio social.

**ARTÍCULO 41.-** El registro catastral deberá contar con un señalamiento que permita identificar los bienes inmuebles que forman parte del dominio público de la Federación, del Estado y del Municipio.

**ARTÍCULO 42.-** En el caso de construcciones constituidas en régimen de condominio, se tomará como unidad de registro cada condominio, asignándole una clave catastral a cada uno, incluyendo en cada caso, los atributos que le correspondan por su parte proporcional de áreas comunes.

**ARTÍCULO 43.-** La Dirección notificará a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, en los casos y términos establecidos por la ley y este reglamento debiendo publicar a través del Periódico Oficial del Gobierno del Estado, por lo menos una vez cada tres meses, las notificaciones de los casos que no fueron localizados. ([Reforma](#))

**ARTÍCULO 44.-** Cuando por oposición de los propietarios o poseedores no pudiera allegarse de la información necesaria para realizar las tareas que le son propias, la Dirección procederá de oficio a realizar la inscripción o actualización de que se trate, haciendo las estimaciones que corresponda, sin perjuicio de aplicar las sanciones a que haya lugar.

## **CAPITULO SEGUNDO DE LA OBTENCION DEL VALOR CATASTRAL**

**ARTÍCULO 45.-** El valor catastral será el resultante de la suma del valor del terreno más el valor de la o las construcciones.

**ARTÍCULO 46.-** El valor del terreno se obtendrá del producto de multiplicar el valor unitario de zona, por el factor de ajuste, por el área de terreno del precio cuya clase catastral se trate.

**ARTÍCULO 47.-** El valor de la construcción será el producto de multiplicar el valor unitario para el tipo de construcción que corresponda, por el área total de la misma.

**ARTÍCULO 48.-** La Dirección podrá elaborar avalúos para los fines establecidos en la Ley, con personal adscrito, o a través de peritos valuadores con registro vigente en el padrón que al efecto lleve la Dirección.

**ARTÍCULO 49.-** Para ser perito valuator para los efectos de este Reglamento, se requiere contar con el registro vigente de perito fiscal Municipal en la especialidad de inmuebles que se lleva en la Tesorería del Municipio de Tijuana.

Este deberá elaborar al menos una vez por año, un peritaje gratuito a favor del Ayuntamiento, respecto de los Monumentos, Esculturas, Estatuas y Placas Conmemorativas, de acuerdo a lo establecido por el ordenamiento de la materia, y sujetándose a los establecido por el resto de los reglamentos municipales.  
[\(Reforma\)](#)

### **CAPITULO TERCERO DE LOS SERVICIOS TOPOGRAFICOS**

**ARTÍCULO 50.-** La Dirección participará en las actividades para precisar y fundamentar técnicamente la delimitación de los linderos municipales, debiendo mantener la información que se requiera para su definición y reposición.

**ARTÍCULO 51.-** La Dirección realizará los trabajos que se requieran para la obtención y actualización de la cartografía del Municipio, así como los relacionados a la fijación o rectificación de los límites de la propiedad pública o privada, por si o a través de peritos debidamente acreditados.

**ARTÍCULO 52.-** Los trabajos topográficos que desarrolle la Dirección deberán estar debidamente referidos al Sistema Estatal de Coordenadas.

**ARTÍCULO 53.-** En materia de cartografía, la Dirección prestará al público en general, los siguientes servicios:

I.-Deslinde Catastral de la propiedad pública o privada.

II.-Levantamiento topográfico.

III.-Constancia de datos cartográficos

IV.-Certificación de Polígonos catastrales  
([Reforma](#))

**ARTICULO 54.-** La Dirección elaborará los trabajos y servicios topográficos con el personal adscrito, o a través de peritos con registro vigente en el padrón que al efecto lleve la Dirección, los cuales serán realizados bajo las siguientes bases:

I.-Todo levantamiento topográfico, deslinde catastral, rectificación o aclaración de linderos de predios que pretenden realizarse dentro del territorio del Municipio de Tijuana, Baja California, será comunicado a la Dirección, la que procederá 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 esto, deberá ligarse a ejes, cordones, o por lo menos a dos puntos físicos de fácil identificación e inamovibles.

II.-Los equipos de medición topográfica y geodésica que se utilicen para realizar los trabajos mencionados en el párrafo anterior, deberán contar con certificado de calibración vigente.

III.-Cuando el predio o área objeto de operaciones catastrales colinde o que pueda ser afectado por la existencia de propiedad pública, zona federal marítima terrestre, por arroyos, ríos, esteros, lagunas, presas, canales, drenes, acueductos, carreteras, autopistas o derecho de vía, líneas de transmisión de energía eléctrica, estaciones y subestaciones eléctricas ductos o planta de almacenamiento de petróleo o sus derivados, vías de ferrocarril, monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, aeropuertos e inmuebles destinados por la Federación, Estado o Municipio a un servicio público, La Dirección proporcionará los límites oficiales establecidos por la autoridad competente, identificando los derechos de vía, zona federal, mojoneras y delimitación de predio.

IV.-La Dirección no podrá autorizar ni certificar, los planos o deslindes de predios o áreas cuando alguna autoridad judicial así lo determine.

V.-Dado el cúmulo de expedientes relativos a peritajes no concluidos, éstos se resguardarán en el archivo de la Dirección por el período de cuarenta y cinco días, transcurrido este término se remitirán al archivo general del Ayuntamiento.

Los planos y productos cartográficos resultantes de los deslindes catastrales y levantamientos topográficos, se presentarán en dos originales y una copia. La certificación de polígonos catastrales se presentan en dos originales, una copia y archivo digitalizado para su autorización y certificación, mediante solicitud o formato firmado por el propietario, poseedor o representante legal, debiendo

contener los datos y características establecidas en el manual de procedimientos técnicos para levantamiento y deslindes que emita la Dirección.

La autorización o certificación es por parte de la Dirección, no debiendo excederse ésta de un plazo de 15 días naturales después de la última revisión.

VI.- Los levantamientos topográficos, deslindes y planos catastrales, estarán a cargo de profesionistas especializados en la materia, quienes realizarán dicho trabajo en campo. En la eventualidad de que el perito no cumpla, la Dirección realizará el trabajo en deslindes y levantamientos menores de 5,000 metros cuadrados.

[\(Reforma\)](#)

#### **CAPITULO CUARTO DE LOS PERITOS DESLINDADORES**

**ARTÍCULO 55.-** Para realizar trabajos, servicios topográficos y deslindes para efectos catastrales, los interesados deberán obtener autorización de la Dirección como peritos deslindadores. [\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 56.-** La Dirección llevará un padrón de peritos que cuenten con autorización para la realización de trabajos topográficos, servicios topográficos y deslindes para efectos catastrales. [\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 57.-** Para obtener la autorización, el registro y/o revalidación como perito deslindador deberá satisfacer los siguientes requisitos:

I.-Acreditar que posee Título Profesional a nivel licenciatura con cédula estatal.

II.-Acreditar como mínimo 3 años de experiencia en el ejercicio profesional de trabajos topográficos, de deslindes de predios, rectificación o aclaración de linderos.

III.- Para los aspirantes a formar parte del padrón de peritos deslindadores, estos deberán acreditar mediante exámenes teóricos y prácticos, que poseen conocimientos de la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California para el municipio de Tijuana, normas técnicas y manuales operativos emitidos por la Autoridad conforme a las Leyes y demás Reglamentos relativos.

En el caso de peritos ya autorizados, éstos deberán revalidar cada tres años, con la acreditación de curso de actualización, con duración mínima de 30 horas, el cual será impartido y avalado por la Autoridad Municipal y un Colegio de Profesionistas de la materia.

IV.-No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional con motivo del ejercicio de su profesión.

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

VI.-Realizar el pago de los derechos de inscripción o revalidación en el padrón de peritos deslindadores.

[\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 58.-** La Dirección para expedir la autorización de peritos deslindadores y/o revalidación y ordenar su registro en el padrón tendrá las siguientes atribuciones:

I.-Verificar que los aspirantes a obtener el registro de peritos cumplan con los requisitos establecidos en este reglamento.

II.-Otorgar o revalidar de acuerdo a lo establecido en este reglamento el registro correspondiente.

III.-Llevar un registro de los trabajos topográficos, operaciones de deslindes catastrales o levantamientos topográficos y certificación de polígonos que realice cada perito autorizado.

IV.- Para los aspirantes a formar parte del padrón de peritos deslindadores, deberá elaborarse el calendario para la evaluación de los conocimientos a que se refiere el artículo 57 fracción III de este Reglamento y emitir en un plazo no mayor a quince días naturales, después de la presentación de los exámenes, la lista de peritos resultante. La Dirección de Administración Urbana, tendrá la facultad de otorgar o negar la autorización del registro, en el caso de la negativa, ésta lo hará del conocimiento del interesado para que interponga en su caso, el recurso a que refieren los Reglamentos municipales en vigor.

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

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

[\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 59.-** Los exámenes teóricos y prácticos a que se refieren los artículos 57, fracción III y 58, fracción IV, del presente reglamento se realizarán convocando a las agrupaciones e instituciones educativas relacionadas con la materia para integrar el jurado, éste tendrá el carácter de honorario y se integrará por un mínimo de tres y un máximo de cinco sinodales, el presidente siempre será el titular de la dirección o la persona que lo represente.



El jurado deberá quedar integrados por lo menos quince días antes de la fecha fijada para la celebración del examen.

[\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 60.-** Son obligaciones de los peritos deslindadores registrados:

I.-Dirigir, supervisar y llevar a cabo los trabajos topográficos que le sean encomendados, asegurándose de que se realicen conforme a las normas, anuales e instructivos catastrales.

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

III.-Elaborar y entregar al propietario o poseedor y a la Dirección al término de cada trabajo, 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 26 de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, y los procedimientos técnicos elaborados por esta Dirección. Responder de cualquier violación a las disposiciones de las leyes y reglamentos relativos a su trabajo y especialidad.

V.-Responder ante los particulares civilmente por el mal desempeño en su trabajo.

VI.-Revalidar su registro durante los meses de enero y febrero de cada año de acuerdo al procedimiento establecido en este reglamento y conforme al calendario que establezca la Dirección.

[\(Reforma\)](#)

**ARTÍCULO 61.-** Los peritos que incumplan con las obligaciones que establece el presente reglamento, independientemente de otro tipo de acciones que entablen los particulares por incumplimiento de sus obligaciones, se harán acreedores a las siguientes sanciones:

1.- Amonestación por escrito.

2.- Multa, que de acuerdo a la gravedad de la falta podrá oscilar entre diez a cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, entendiéndose por ésta aquella que sea determinada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en base al Decreto del 27 de enero de 2016, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en vigor al día siguiente.

3.-Suspensión temporal de la lista según la gravedad del caso.

4.-Cancelación del nombramiento como perito auxiliar de la Administración Pública Municipal.

(Reforma)

**ARTÍCULO 62.-** Las sanciones anteriores se impondrán por la propia Dirección, quien deberá fundar y motivar las resoluciones respectivas. (Adición)

**ARTÍCULO 63.-** Procede suspensión del nombramiento hasta por seis meses:

a) Cuando un perito presente productos cartográficos ante la Dirección y éstos le sean devueltos por incumplimiento al artículo 26 de la Ley y 54 de este reglamento, y al manual de procedimientos técnicos para levantamientos topográficos y deslindes catastrales para el Municipio de Tijuana, hasta en tres ocasiones distintas en un período de 6 meses, siempre y cuando éstas le hayan sido previamente notificadas.

Se considera incumplimiento a los artículos 26 de la Ley y 54 del Reglamento, el que la Dirección comunique al perito alguna omisión, falta de información o deficiencia técnica en los productos cartográficos presentados, y el perito no realice la corrección indicada en la segunda presentación del documento.

b) En los casos en que la Dirección, previa consulta con el Consejo, así lo determinen.

(Reforma)

**ARTÍCULO 64.-** El nombramiento perito auxiliar deslindador podrá cancelarse por las siguientes causas:

I.-Cuando el perito haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o documentos alterados, se cancelara el registro, previa revocación de la autorización.

II.-Cuando personal a su cargo o el mismo sea sorprendido sustrayendo, alterando destruyendo documentos contenidos en los expedientes catastrales.

III.-Cuando el perito incurra en dos suspensiones por lo indicado en párrafo primero del artículo anterior se cancelara su registro previa notificación.

IV.-Cuando por queja de un contribuyente debidamente documentada sobre la actuación de un perito por falta a la ética y la moral, previa presentación de los argumentos que considere pertinentes el perito relacionados con la queja en su contra, si la autoridad catastral comprueba la misma.

V.-Cuando el perito incurra reiteradamente en violaciones a la Ley del Catastro Inmobiliario y al Reglamento, que la Dirección considere graves.

VI.-Cuando exista resolución judicial en que se determine que el perito actúo indebidamente.

VII.-En los casos en que la Dirección, previa consulta con el Consejo, así lo determinen.

[\(Adición\)](#)

**ARTÍCULO 65.-** La Dirección para imposición de las sanciones previstas en el artículo anterior, lo hará del conocimiento del interesado, para que de considerarlo y dentro del plazo que establece la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Baja California y el Reglamento para la Administración de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California, interponga el recurso correspondiente. [\(Adición\)](#)

## TITULO QUINTO DE LAS OBLIGACIONES

### CAPITULO PRIMERO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PARTICULARES

**ARTÍCULO 66.-** A la notificación a que están obligados los propietarios o poseedores legítimos de inmuebles ubicados en el Municipio, cuando adquieren ese carácter, deberán anexar copia simple de la documentación que ampare su declaración, o en copia certificada de dicho comunicado que redacte el obligado, o utilizando las formas que al efecto implemente la Dirección, con la información siguiente:

- a) Nombre completo o razón social del propietario o poseedor. En el caso de mujeres casadas, el nombre de soltera y el de casada.
  - b) Nombre completo de copropietarios.
  - c) Domicilio legal para notificación, incluyendo código postal.
  - d) Domicilio del inmueble a declarar
  - e) Número Telefónico del interesado para información, opcional.
  - f) Uso actual del inmueble.
- [\(Adición\)](#)

**ARTÍCULO 67.-** La notificación a que están obligados los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, cuando realicen cualquier modificación a los elementos que caractericen al bien inmueble, se hará mediante un comunicado que redacte el obligado, o en los formatos que al efecto implemente la Dirección,

anexando copia de la documentación que describa la modificación, e informando la clave catastral con que se encuentra registrado. [\(Adición\)](#)

**ARTÍCULO 68.-** El acta de los trabajos topográficos que requieran los Notarios o funcionarios que actúen con fe pública en el otorgamiento de contratos o actos que transmitan el dominio de un bien inmueble, será la correspondiente a levantamientos topográficos, deslindes catastrales, certificación de polígonos o constancia de datos cartográficos. [\(Adición\)](#)

## **CAPITULO SEGUNDO SANCIONES Y RECURSOS**

**ARTÍCULO 69.-** Las sanciones a que se refiere el artículo 54 de la Ley en relación con el artículo 53 de la misma serán aplicadas por la Dirección sin perjuicio de las sanciones aplicables a las que se hicieran acreedores los peritos de acuerdo a lo establecido por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California. [\(Adición\)](#)

**ARTÍCULO 70.-** Conocerá del recurso administrativo de revocación, la autoridad que emita el acto impugnado y se estará en lo adjetivo a los términos de los artículos 171, 172, 173 y 174 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal. [\(Adición\)](#)

## **TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.-** El presente reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el *Periódico Oficial del Estado*. Publíquese para conocimiento de la ciudadanía en un periódico de mayor circulación en el Municipio de Tijuana.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se abroga el Reglamento Interior de la Comisión Municipal de Valuación de las Bases del Impuesto predial del Municipio de Tijuana, publicado en el Periódico oficial del Estado el día 10 de noviembre de 1991, y se derogan las disposiciones que se opongan a lo previsto por este Reglamento.

## **REFORMAS**

**ARTÍCULO 3.-** Fracciones III, XI, XII, XIII y XIV, fueron reformadas por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII; fracciones III, IX y XV, fueron reformadas y adicionada, respectivamente, por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.32, sección I, de fecha 20 julio de 2012, Tomo CXIX.

**ARTÍCULO 4.-** Fracción III, fue reformada por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 12 agosto de 2011, tomo CXVIII.

**ARTÍCULO 5.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.32, sección I, de fecha 20 julio de 2012, Tomo CXIX.

**ARTÍCULO 38.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.32, sección I, de fecha 20 julio de 2012, Tomo CXIX.

**ARTÍCULO 38 BIS.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.32, sección I, de fecha 20 julio de 2012, Tomo CXIX.

**ARTÍCULO 43.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.32, sección I, de fecha 20 julio de 2012, Tomo CXIX.

**ARTÍCULO 49.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo, publicado en el Periódico Oficial No. 38, índice, de fecha 8 de septiembre de 2000, Tomo CVII; fue reformado por Acuerdo de Cabildo, publicado en el Periódico Oficial No. 58, índice, de fecha 24 de diciembre de 2004, Tomo CXI.

**ARTÍCULO 53.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial no. 28, índice, de fecha 11 julio de 1997, Tomo CIV; fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 54.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial no. 28, índice, de fecha 11 julio de 1997, Tomo CIV; fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**TITULO CUARTO**  
**CAPITULO CUARTO**  
**DE LOS PERITOS DESLINDADORES**

(Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.)

**ARTÍCULO 55.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial no. 28, índice, de fecha 11 julio de 1997, Tomo CIV; fue reformado por

Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 56.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 57.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII; fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial no. 33, sección I, de fecha 30 julio de 2010, Tomo CXVII.

**ARTÍCULO 58.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII; fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial no. 33, sección I, de fecha 30 julio de 2010, Tomo CXVII.

**ARTÍCULO 59.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial no. 28, índice, de fecha 11 julio de 1997, Tomo CIV; fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 60.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 61.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII; fue reformado por Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria de Cabildo del 29 de diciembre de 2016, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 6 de enero de 2017, sección I, tomo CXXIV.

**ARTÍCULO 62.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 63.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 64.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 65.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 66.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 67.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 68.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 69.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.

**ARTÍCULO 70.-** Fue adicionado por Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial No.38, índice, de fecha 8 septiembre de 2000, Tomo CVII.



**TIJUANA**

**XXIII AYUNTAMIENTO 2019-2021**