

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

Registrado como Artículo de Segunda Clase el 1o. de Diciembre de 1921

Directora: Lic. Sandra Luz Romero Ríos

Sección Tercera

Tomo CXCVI

Tepic, Nayarit; 28 de Abril de 2015

Número: 073

Tiraje: 080

SUMARIO

**MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E
IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT**

DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL

MANUAL DE ORGANIZACION

COPIA DE INTERNET

CONTENIDO

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETIVO DEL MANUAL
- III. ANTECEDENTES HISTORICOS
- IV. MARCO JURÍDICO
- V. ATRIBUCIONES
- VI. MISION Y VISION
- VII. ESTRUCTURA ORGANICA
- VIII. ORGANIGRAMA
- IX. DESCRIPCION DE FUNCIONES
- X. GLOSARIO DE TERMINOS
- XI. AUTORIZACION DEL MANUAL

I. INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Organización de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial tiene como propósito dar a conocer las funciones, líneas de mando y comunicación y la estructura de la Dirección, como unidad, de apoyo a la Secretaría de Finanzas del manejo del padrón e inventario de los bienes inmuebles del estado de Nayarit.

Este documento es de observancia general, como instrumento de información y consulta, en todas las áreas que conforman la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

El manual esta dirigido fundamentalmente al personal que labora en esta Dirección, con la finalidad de coadyuvar a su integración y a conocer y establecer un compromiso con los objetivos de su área. También es un medio para familiarizarse con la estructura orgánica y con los diferentes niveles jerárquicos que la conforman.

Su consulta permite identificar con claridad las funciones y responsabilidades de cada uno de los diferentes puestos que existen en Catastro y evitar la duplicidad de funciones: conocer las líneas de comunicación y de mando; promover la adecuada selección de personal y proporcionar los elementos indispensables que le permitirían visualizar el contexto que regirá su actuación y la de sus compañeros, en el logro de los objetivos que le señala la alta dirección.

Por ser un documento de consulta frecuente, el manual deberá permanecer actualizado, siendo responsabilidad del titular de la Dirección lo que hace necesario que cada una de las áreas que la integran, aporten a ésta la información necesaria que se genere con respecto a las modificaciones o adiciones, que tenga la normatividad aplicable.

II. OBJETIVO DEL MANUAL

Proporcionar la información necesaria al personal de las áreas que conforman la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, a fin de dar a conocer la forma de organización y niveles de responsabilidad de la unidad administrativa y evitar la duplicidad de funciones.

III. ANTECEDENTES HISTORICOS

EL CATASTRO

Antecedentes históricos

Con fecha 5 de febrero de 1918, el C. José S. Godínez Gobernador Constitucional del Estado, hizo saber a sus habitantes la promulgación de la primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, que consta de 9 títulos con 139 artículos. En el Título Tercero, capítulo VII, artículo 69, fracción XVIII señala las facultades y obligaciones del Gobernador "Formar el catastro del Estado, proponiéndolo a la Legislatura para su aprobación.

Lo anterior manifiesta el contenido principal del deber público para formar y constituir el catastro del Estado de Nayarit, a raíz de la atribución emanada de la propia ley constitucional. A partir del mes de enero de 1918, el C. José S. Godínez, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en uso de las facultades extraordinarias que le confiere el H. Congreso del Estado en el ramo hacendario bajo decreto número 4, publicada en el Periódico Oficial con el Decreto Número 8, dispone lo siguiente: "Que siendo de urgente necesidad la formación del Catastro en todo el Estado con objeto de conocer con precisión el valor de la propiedad raíz, y con ese resultado poder fijar el tipo sobre el cual deban pagarse equitativamente los impuestos, conciliando los intereses de los propietarios con los el Fisco".

En dicho decreto número 8 el gobernador en funciones exponiendo los considerandos que manifiestan la necesidad de organizar y crear el catastro del Estado de Nayarit, decreta:

Artículo 1º.- Para formar el Catastro se establecerán juntas calificadoras en esta capital, Acajoneta, Ahuacatlán, Amatlán de Cañas, Compostela, Ixtlán del Río, Jala, San Blas, Santa María del Oro,

Santiago Ixcuintla y Tuxpan, que se ocupen de registrar las propiedades raíces, fijar su avalúo y el monto de los capitales".

"Artículo 2º.- Las juntas calificadoras serán integradas: en la capital por el Director General de Rentas, como Presidente; como Secretario el Presidente Municipal, y como Vocales tres vecinos que sean propietarios. En las demás poblaciones fungirán: como Presidente el Recaudador o Sub-Recaudador de Rentas; como Secretario el Presidente Municipal, y tres vecinos propietarios Vocales. Los vocales serán nombrados por el Ejecutivo del Estado".

"Artículo 3º.- Las juntas se instalarán dentro de los diez días siguientes a la publicación de esta ley, dando conocimiento a los habitantes de la jurisdicción respectiva por medio de avisos fijados en los parajes públicos, distribuidos con la mayor difusión, y fijando las horas en que celebre sus sesiones que se verificarán en el local de la oficina de Rentas correspondiente, cuando menos con tres de los miembros".

“Artículo 4º.- Todo propietario, administrador o encargado de fincas rústicas, urbanas o mineras, ubicadas en el Estado, presentará ante la junta Calificadora de la demarcación en que dichos bienes estén situados. (Comprendiendo sus llenos como ganados, construcciones, maquinaria, etc.) una manifestación pormenorizada de cada una de las fincas, conforme a los modelos que obran al final de este Decreto, dentro del plazo de sesenta días contados desde la fecha del mismo, calzándola con la firma”.

“Artículo 5º.- Las fincas pertenecientes a la Federación, como los templos serán manifestadas por los encargados respectivos, y las del Municipio por el Síndico del Ayuntamiento, con el único fin de conocer el valor de dichas propiedades y que se inscriban en el Catastro”.

“Artículo 6º.- Las manifestaciones a que se refieren los artículos anteriores se harán por duplicado en la capital y por triplicado en los demás lugares del Estado, con objeto de devolver un ejemplar al interesado para su resguardo, con el recibo firmado por el Recaudador o Sub-Recaudador en las oficinas foráneas y por el Jefe del Catastro en la capital, que diga: (Recibí la manifestación respectiva)”.

“Artículo 7º.- Las manifestaciones de referencia deberán expresar: nombre del dueño o encargado, fecha de adquisición, ubicación, extensión, colindantes, dependencias, número de piezas, materiales de construcción, y todos los datos que se crean necesarios. En las relativas a predios rústicos se dirá la clasificación de tierras, ganados, maquinaria, etc.”

“Artículo 8º.- Las manifestaciones presentadas serán examinadas separadamente, anotándose al reverso de cada una de ellas la resolución correspondiente, ya sea aprobando o reformando el valor en que hayan sido apreciadas, firmando tal resolución el presidente y el secretario de la junta”.

“Artículo 9º.- La junta de la capital tendrá además el carácter de (Revisora) para el efecto de revisar las manifestaciones foráneas, aprobándolas o reformándolas y conocer de las inconformidades que se presenten ya sea de ésta o de las demás comprensiones rentísticas”.

“Artículo 10º.- Semanariamente las juntas calificadoras fijarán en un lugar visible fuera del local donde verifiquen sus trabajos, una lista que contenga: nombre del propietario, descripción lacónica de la finca y valor que se le fijó, respecto de las manifestaciones que hubieren tramitado durante ese Tiempo. Las juntas foráneas remitirán en el mismo plazo a la junta Revisora, los duplicados de dichas manifestaciones para los efectos de que habla el anterior artículo”.

“Artículo 11º.- Dentro de los diez días siguientes a la fijación de las listas a que se refiere el precedente artículo, los propietarios que no estén conformes con los valores asignados a sus:

Predios, pueden ocurrir por escrito, exponiendo lo que a su derecho convenga, ante la junta Revisora de la capital”.

“Artículo 12º.- Las resoluciones de la junta Revisora se comunicarán a los interesados, quienes si aun en este caso no fueren conformes, podrán elevar nueva petición ante el Ejecutivo del Estado, cuyo fallo será inapelable”.

“Artículo 13º.- A los dueños de predios ubicados en las comprensiones foráneas, que tengan sus escritorios establecidos en esta ciudad, se les concede presenten sus manifestaciones ante la junta de esta capital”.

“Artículo 14º.- Los contribuyentes que no presentaren sus manifestaciones dentro del plazo señalado en el artículo 4º, sufrirán una multa de 5 p. % sobre el valor que resulte a sus predios, que por ese solo hecho se estimarán como ocultos. Igual pena se impondrá por las ocultaciones o excedencias que en todo tiempo y en cualquiera circunstancia se descubran, respecto de la extensión superficial y fincas rústicas”.

“Artículo 15º.- Las juntas calificadoras procurarán terminar sus trabajos en un plazo no mayor de sesenta días contados desde la fecha de su instalación, y la junta Revisora veinte días después”.

“Artículo 16º.- Los valores que en definitiva se fijen a la propiedad raíz, serán los que sirvan de base para la formación del Catastro y para el cobro de los impuesto en lo sucesivo”.

“Artículo 17º.- Se concede acción popular para denunciar las infracciones a este Decreto ante las oficinas recaudadoras, aplicándose un veinte por ciento de las multas en favor del denunciante”.

Es hasta el 30 de abril de 1930, momento en que el C. J. Jesús Valdéz Gobernador Constitucional Interino del Estado Libre y Soberano de Nayarit, que en uso de las facultades extraordinarias que le fueron concedidas por el H. Congreso del Estado bajo decreto número 785 del 28 de febrero de ese mismo año, expide la Ley Catastral del Estado que consta de 25 artículos y 2 transitorios que entra en vigor a partir del 1º. De mayo de ese mismo año.

En tal Ley se identifican importantes ordenamientos que se refieren a:

- 1.- La catastración del Estado de Nayarit tiene por objeto practicar un avalúo general y uniformado de las propiedades rústicas y urbanas.
- 2.- El avalúo catastral de los bienes inmuebles ubicados en el Estado, se hará en los predios rústicos y predios urbanos.
- 3.- Para la catastración se instituyen las Juntas Regionales y Junta Central del Catastro.
- 4.- El valor de las construcciones de fincas y el de las obras, mejoras e inversiones hechas en los predios urbanos y rústicos se determinarán en función de la Ley Predial.
- 5.- Las objeciones que los causantes tienen respecto de los valores, podrán presentar sus inconformidades ante la Junta Central del Catastro.
- 6.- Las tablas de valores tipo especificarán el precio por unidad, por calidades de tierra, atendiendo a sus características agronómicas y demográficas.
- 7.- Cada cinco años la Junta Central hará la revisión general de los valores tipo catastrales.
- 8.- Las tablas definitivas aprobadas para un periodo no podrán ser modificadas, salvo por alteración extraordinaria.

El Catastro Administrado por el Estado.

En tanto a la Hacienda Estatal se le concedieron facultades de recaudación a partir de la publicación de la propia Constitución Local en el año de 1918; los municipios no participaban directamente de los recursos económicos que aquel obtenía aún dentro del territorio propio del municipio. Sin embargo, es hasta el 31 de diciembre de 1983 en que el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento de Compostela acuerdan un Convenio de Coordinación de Funciones para dejar en manos del Estado la administración y cobro del Impuesto Predial y el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

A partir del día 10 de febrero del 2003 el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento de Compostela entra en funciones el Acuerdo para que este último ejerza las funciones y servicios en materia del Impuesto Predial que le competen dentro de su ámbito territorial; por lo que respecta al ejercicio de los servicios catastrales y el cobro del Impuesto sobre Adquisición de bienes inmuebles dicho acuerdo entraría en vigor en un plazo de 180 días posteriores, contados a partir del día siguiente en que se asuma las funciones en materia de Impuesto Predial y en caso de prórroga se deberá publicar ésta en el Periódico Oficial Órgano de Gobierno del Estado.

Antes del acuerdo de traspaso de funciones de administración y cobro del Impuesto Predial (antes del 10 de febrero del 2003) el municipio recibía por participaciones coordinadas con el Estado el equivalente al 70 por ciento del Predial y 0 por ciento del ISABI; y es hasta la firma del convenio de traspaso de la administración y cobro de estos conceptos en que el Ayuntamiento cubrirá a el Gobierno del Estado el 30% de cada traslado de dominio que efectúe, en términos del Convenio de Coordinación de Funciones de fecha 31 de diciembre de 1983, hasta en tanto no asuma la función catastral. Así como el Ayuntamiento cubrirá a el Gobierno del Estado como contraprestación por los servicios derivados del Impuesto Predial, el 10% del total de la captación por dicho impuesto, así

Como por recargos y rezagos en su caso que efectúe; toda vez que el propio Ayuntamiento se compromete a garantizar la consistencia y la seguridad de la información catastral, elaborada por el Estado bajo su responsabilidad con registros a partir de 1993, e inclusive hasta la fecha de la firma del Convenio ya que en dicha fecha se inició el procesamiento informativo del archivo histórico del registro catastral.

Sin embargo, es importante comentar que el municipio finiquitó los procedimientos de entrega de la administración y cobro del impuesto predial hasta el día 17 de febrero del año 2004, por ese motivo el municipio ya no participó al estado de los ingresos por Predial e ISABI, adquiriendo en propiedad el cien por ciento de estos conceptos.

El Catastro Administrado por el Municipio.

Con fecha 11 de enero de 2003, se publicó en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, el Acuerdo que autoriza el Programa de Transferencia de los Servicios Públicos de Catastro, Tránsito y Vialidad y sus efectos inherentes, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 126 y Octavo Transitorio de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit.

Derivado de lo anterior, y en referencia al Capítulo Cuarto del citado Acuerdo Administrativo, fue necesario suscribir un Acuerdo para la transferencia de funciones en materia catastral, cobro y administración del impuesto predial.

CONVENIO CELEBRADO ENTRE EL H. AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT, PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS SERVICIOS CATASTRALES.

“CONVENIO PARA LA TRANSFERENCIA DE FUNCIONES EN MATERIA CATASTRAL Y SOBRE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT, REPRESENTADO POR LOS C. C. LIC. ADÁN MEZA BARAJAS, SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO; C.P. GERARDO GANGOITI RUÍZ, SECRETARIO DE FINANZAS; C. BEATRIZ EUGENIA MARISELA MUNGUÍA MACIAS, SECRETARIA DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE GOBIERNO, Y POR LA OTRA EL MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAYARIT, REPRESENTADO POR LOS C.C. C.P. ALICIA MONROY LIZOLA, PRESIDENTE MUNICIPAL, C. HIGINIO VELAZQUEZ ARAGÓN, SÍNDICO Y PROFESOR CUAUHEMOC DÁVALOS ARCADIA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL GOBIERNO DEL ESTADO” Y “EL AYUNTAMIENTO” RESPECTIVAMENTE, PARA LO CUAL SE SUJETAN A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

- I. Con fecha 11 de enero de 2003, se publicó en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, el Acuerdo que autoriza el Programa de Transferencia de los Servicios Públicos de Catastro, Tránsito y Vialidad y sus efectos inherentes, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 126 y Octavo Transitorio de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit.
- II. Derivado de lo anterior, y en referencia al Capítulo Cuarto del citado Acuerdo Administrativo, es necesario suscribir un Acuerdo para la transferencia de funciones en materia catastral, cobro y administración del impuesto predial.

DECLARACIONES

- I. De “EL GOBIERNO DEL ESTADO”:

I.1 Que las Secretarías, General de Gobierno, Finanzas y de la Contraloría General, son dependencias de la Administración Pública Centralizada de conformidad con lo estipulado por el artículo 1º y 31 fracciones I, II, y VI de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit.

I.2 Que los titulares de las Secretarías que se mencionan en el párrafo anterior, están facultados para suscribir el presente Convenio, de conformidad con lo establecido por los artículos 18, 26, 30 fracción X, 32, 33, y 37 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit.

I.3 Que para efectos del presente instrumento, señala como domicilio el ubicado en Avenida México sin número entre las calles Mariano Abasolo y Javier Mina, Zona Centro de la Ciudad de Tepic, Nayarit, Código Postal 63000.

II. De "EL AYUNTAMIENTO":

II.1 Que el Municipio de Compostela forma parte del Estado de Nayarit y de la organización política del Estado, investido de personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 3º de la Constitución Política del Estado de Nayarit, 2º y 5º de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit.

II.2 Que la Presidente Municipal, Síndico y Secretario del Ayuntamiento, cuentan con facultades para suscribir el presente Acuerdo en términos de lo dispuesto por los artículos 63, 64 fracción IX, 73 fracción II y 114 fracción III de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit.

II.3 Que cuentan con la autorización de Cabildo, para efecto de comparecer a la celebración del presente Acuerdo.

II.4 Que para los efectos del presente Acuerdo, señala como domicilio el de la Presidencia Municipal de esta población.

IV. MARCO JURIDICO

La actividad que desarrolla la administración pública esta precedida de una serie de lineamientos que regulan su accionar operativo, el cual, a través del estricto apego a la ley, le permite dar transparencia a las operaciones que realiza ajustándose al marco jurídico, por lo que el particular tiene la garantía de que los actos de la administración pública no son arbitrarios, sino por el contrario, se realizan sujetándose a las normas legales.

Si esa actuación no se ajusta a los preceptos jurídicos vigentes, los particulares afectados en sus derechos disponen de los medios de defensa para combatir y lograr con ello, la seguridad de que la conducta de los servidores, no debe darse apartada del derecho.

Por lo anterior, la autoridad y responsabilidad del órgano del control interno se encuentra en el siguiente marco jurídico –normativo-:

- Constitución política de los estado unidos mexicanos.- D.O.F - 5 de febrero de 1917, reformas y adiciones.
- Constitución política del estado libre y soberano de nayarit.- P.P.- 5 de febrero de 1918, reformas y adiciones.
- Ley orgánica del poder ejecutivo del estado de nayarit.- P.O.- decreto 8325, del 21 de diciembre de 2000.
- Ley orgánica de la administración municipal de estado de nayarit.- P.O.decreto 7295, del 15 de septiembre de 1990.
- Ley catastral y registral del estado de nayarit.- P.O.- decreto 8013, del 25 de diciembre de 1966.

- Ley de hacienda municipal del estado de nayarit.- P.O.- decreto 6780, del 28 de diciembre de 1983.
- Ley de responsabilidades de los servicios públicos del estado de nayarit.
- Ley de ingresos para la municipalidad de Compostela nayarit
- Código fiscal del estado de nayarit.- P.O.- decreto 5887 del 29 de diciembre de 1976, sus reformas y adicciones.
- Código penal del estado de nayarit.- P.O. decreto 8084 del año 1998.

V. ATRIBUCIONES

¿QUÉ ES EL CATASTRO?

Es una institución dependiente de la Presidencia Municipal, que busca la integración, organización y el registro del inventario de los bienes inmuebles y sus propietarios.

Artículo 39. El Director de Catastro y Predial será el encargado de dar cumplimiento con los preceptos de las leyes establecidas en materia catastral, impuesto y derecho de la propiedad raíz.

Artículo 40. Además de lo señalado en el artículo anterior la Dirección de Catastro y Predial tiene competencia para:

- I. Atender al público en materia de calificación catastral de los predios.
- II. Coordinar las inspecciones de predios urbanos para realizar ajustes de medidas, tanto de superficie de terreno, como superficie de construcción, las cuales inciden en el pago del impuesto correspondiente.
- III. Aprobar cuando sea necesario, los méritos y deméritos establecidos en ley, en relación a los bienes inmuebles urbanos y rústicos respectivamente, y de acuerdo a sus características.
- IV. Realizar un informe mensual de actividades efectuadas, para entregar al Responsable del área de Desarrollo Urbano.
- V. Dar información al público, sobre como solicitar una certificación de medidas.
- VI. Autorizar cartas de certificación de medidas y colindancia.
- VII. Revisar y contestar la correspondencia que envían las dependencias Federales, Estatales o Municipales, para verificación de propiedades.
- VIII. Elaborar un informe mensual por escrito de actividades desarrolladas en el área.
- IX. Impulsar los programas para la regulación de la tenencia de la tierra en el municipio.
- X. Integrar expedientes que sirvan de base para la regularización de la tenencia de la tierra en diversas colonias populares del territorio municipal.
- XI. Supervisar los trabajos técnicos que se realizan en la regularización de terrenos.
- XII. Coordinar la realización de censos y estudios socioeconómicos entre la población de las colonias populares.
- XIII. Llevar el registro y control de los bienes inmuebles de la propiedad municipal, mediante un inventario.
- XIV. Supervisar la elaboración y modificación, cuando lo requiera, de los planos de colonias y poblados que integran el Municipio.

- XV. Coordinar en conjunto con la Dirección de Gobernación y la Secretaría del H. Ayuntamiento, los diversos levantamientos topográficos, en apoyo a las gestorías que se le presentan (deslindes de terrenos) y para las aclaraciones y verificaciones que se requieran.
- XVI. Controlar los levantamientos topográficos que el programa requiera.
- XVII. Atender a las personas que soliciten terrenos o que presentan problemas relativos a los de su propiedad o posesión, incluyendo a líderes de colonia.
- XVIII. Acordar con el Presidente la resolución de los asuntos que se generen en la esfera de su competencia.
- XIX. Realizar las demás actividades que le sean encomendadas por el Presidente Municipal en la esfera de su competencia.

VI. MISION Y VISION

MISIÓN.- “Somos una Dirección Pública responsable de mantener actualizado el inventario municipal de suelo y garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria y mercantil, orientada a proporcionar a los usuarios, servicios y productos oportunos y confiables, soportados con tecnología e información”.

VISIÓN.- “Ser un organismo público centralizado del poder municipal de excelencia, que ofrezca a los usuarios información inmobiliaria y mercantil sustentada en sistemas de calidad y tecnología de vanguardia que contribuya al desarrollo del Estado”.

VALORES.- Honestidad, Trabajo y Respeto.

OBJETIVO DEL CATASTRO.- Formar el catastro y padrón municipal, cuidando que estén inscritos todos los vecinos, con su nombre, edad, estado civil, nacionalidad, residencia, domicilio, propiedades, profesión, actividad productiva o trabajo de que subsistan, y si son jefes de familia, en cuyo caso se asentará el número y sexo de las personas que la formen;

Funciones y obligaciones del Catastro Municipal.

De acuerdo con lo que señala la Ley Catastral y Registral para el Estado de Nayarit vigente a esta fecha el artículo 12, especifica “El Catastro tiene por objeto obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente a la tierra y a las construcciones”.

Adicionalmente la propuesta hecha por un servidor al C. Presidente Municipal de Compostela, Nayarit; con fecha 03 tres de noviembre del 2005 sobre el Reglamento Interno de la Administración Municipal, a este respecto señala en sus artículos 33 y 34 respectivamente, lo siguiente:

“Artículo 33º.- El Director de Catastro y Predial será el encargado de dar cumplimiento con los preceptos de las leyes establecidas en materia catastral, impuesto y derecho de la propiedad raíz.

Artículo 34º.- Además de lo señalado en el artículo anterior la Dirección de Catastro y Predial tiene competencia para:

- I. Atender al público en materia de calificación catastral de los predios.
- II. Coordinar las inspecciones de predios urbanos para realizar ajustes de medidas, tanto de superficie de terreno, como superficie de construcción, las cuales inciden en el pago del impuesto correspondiente.
- III. Aprobar cuando sea necesario, los méritos y deméritos establecidos en ley, en relación a los bienes inmuebles urbanos y rústicos respectivamente, y de acuerdo a sus características.
- IV. Realizar un informe mensual de actividades efectuadas, para entregar al Responsable del área de Desarrollo Urbano.
- V. Dar información al público, sobre como solicitar una certificación de medidas.
- VI. Autorizar cartas de certificación de medidas y colindancia.
- VII. Revisar y contestar la correspondencia que envían las dependencias Federales, Estatales o Municipales, para verificación de propiedades.
- VIII. Elaborar un informe mensual por escrito de actividades desarrolladas en el área.
- IX. Impulsar los programas para la regulación de la tenencia de la tierra en el municipio.
- X. Integrar expedientes que sirvan de base para la regularización de la tenencia de la tierra en diversas colonias populares del territorio municipal.
- XI. Supervisar los trabajos técnicos que se realizan en la regularización de terrenos.
- XII. Coordinar la realización de censos y estudios socioeconómicos entre la población de las colonias populares.
- XIII. Llevar el registro y control de los bienes inmuebles de la propiedad municipal, mediante un inventario.
- XIV. Supervisar la elaboración y modificación, cuando lo requiera, de los planos de colonias y poblados que integran el Municipio.
- XV. Coordinar en conjunto con la Dirección de Gobernación y la Secretaría del H. Ayuntamiento, los diversos levantamientos topográficos, en apoyo a las gestorías que se le presentan (deslindes de terrenos) y para las aclaraciones y verificaciones que se requieran.
- XVI. Controlar los levantamientos topográficos que el programa requiera.
- XVII. Atender a las personas que soliciten terrenos o que presentan problemas relativos a los de su propiedad o posesión, incluyendo a líderes de colonia.

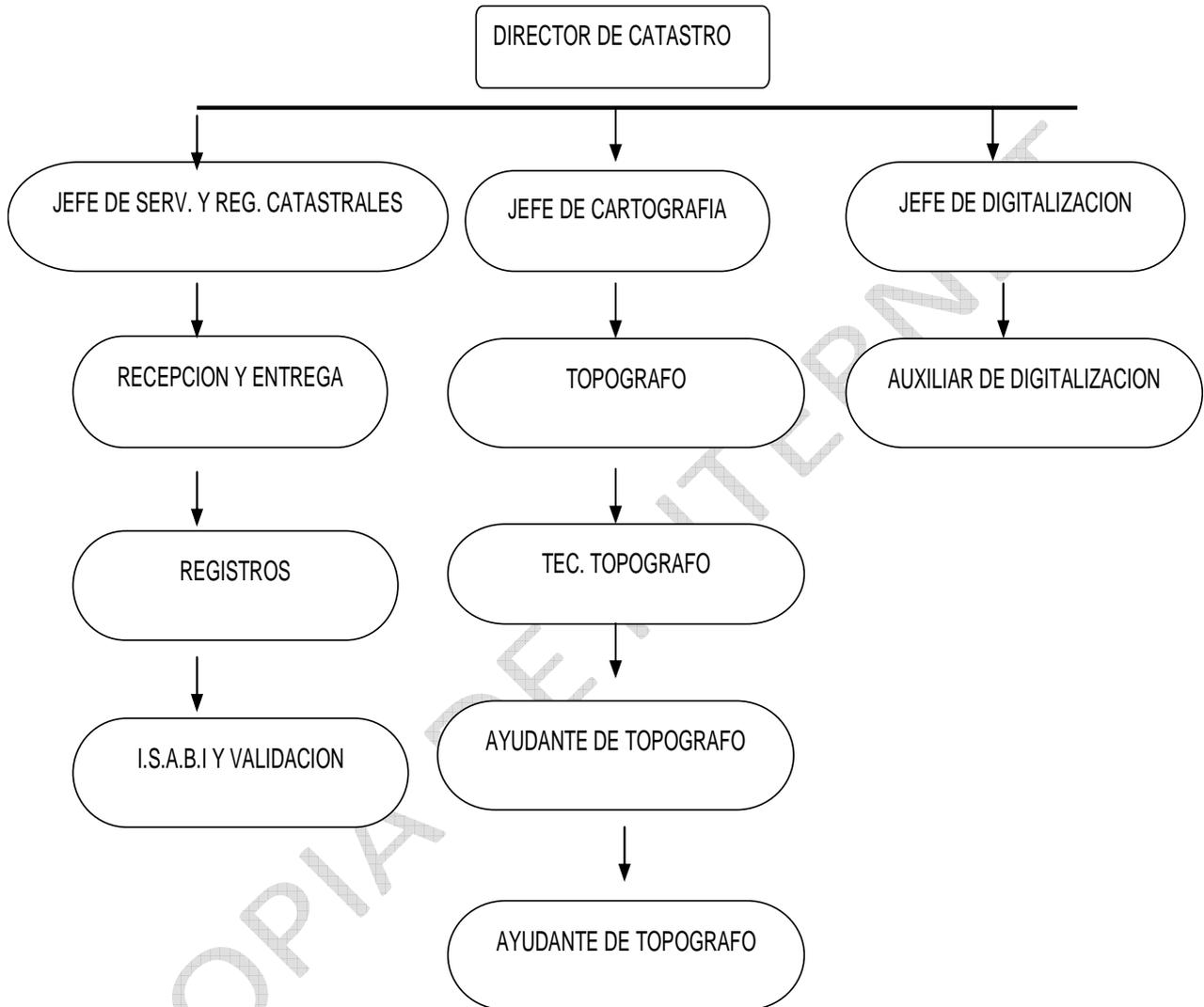
Acordar con el Presidente la resolución de los asuntos que se generen en la esfera de su competencia. Realizar las demás actividades que le sean encomendadas por el Presidente Municipal en la esfera de su competencia”.

VII.- ESTRUCTURA ORGANICA

- 1.- Director de Catastro e Impuesto predial
- 1.1.- JEFE DE SERVICIOS Y REGISTROS CATASTRAL
 - 1.1.2.- RECEPCION Y ENTREGA
 - 1.1.3.- REGISTROS
 - 1.1.4.- I.S.A.B.I Y VALIDACION
- 1.2.- JEFE DE CARTOGRAFIA
 - 1.2.1.- TOPOGRAFO.
 - 1.2.2.- TEC. TOPOGRAFO
 - 1.2.3.- AYUDANTE DE TOPÒGRAFO
 - 1.2.4.- AYUDANTE DE TOPOGRAFO
- 1.3.- JEFE DE DIGITALIZACION
 - 1.3.1.- AUXILIAR DE DIGITALIZACION

COPIA DE INTERNET

VIII.- ORGANIGRAMA



IX.- DESCRIPCION DE FUNCIONES

Artículo 41. Para la el mejor desempeño de las actividades y funciones de la Dirección de Catastro y Predial, podrá auxiliarse de los siguientes departamentos:

- a. Departamento de Servicios y Registros Catastrales
- b. Departamento de Digitalización
- c. Departamento de Cartografía y Validación

Artículo 42. Al Departamento de Servicios y Registros Catastrales le compete:

- I. Supervisar, Controlar y Evaluar al personal a su cargo;
- II. Autorizar el seguimiento del trámite catastral para que de paso al siguiente proceso, de acuerdo con lo estipulado en la Ley y el Reglamento; así como, de los acuerdos, convenios y documentos administrativos autorizados por el Ayuntamiento;
- III. Previa revisión y cumplimiento del proceso en base a la Ley y el Reglamento turnar al Director la documentación que ampara el trámite para su validación y formalización;
- IV. Coordinación con las instancias que tienen relación en materia catastral del ámbito Federal (RAN, SHCP, Juzgados, Catastro Estatal, Catastros Municipales, Registro Público de la Propiedad y del Comercio) y todas aquellas que lo soliciten;
- V. Turnar a ventanilla el trámite validado y registrado para su entrega al contribuyente;
- VI. Brindar atención personalizada al público contribuyente en la tramitación de servicios catastrales;
- VII. Revisar documentación que ampara los diferentes trámites, tales como (avaluos, aviso de traslado, manifestación de construcción, comprobante de pago predial, antecedente notarial y/o escrituras);
- VIII. Brindar apoyo al contribuyente en el llenado de los formatos de aviso de traslado de dominio y manifestaciones;
- IX. Recibir y dar trámite a la correspondencia oficial y de otras dependencias del ámbito Federal, Estatal y Municipal, que lleguen a esta dirección;
- X. Recepcionar y turnar al área correspondiente oficios de rectificación de escrituras;
- XI. Coadyuvar en la atención al contribuyente otorgando mediante la búsqueda de las claves por nombre, para agilizar la tramitología correspondiente;
- XII. Consulta de libros del antecedente de los enajenantes para la continuidad del trámite catastral
- XIII. Determinación del ISABI, y elaboración de la boleta de pago;
- XIV. Separación de los documentos que amparan el tramite bajo expediente para archivo;
- XV. Validación del nuevo propietario mediante los formatos de aviso de traslado de dominio;
- XVI. Validación de los Títulos de Propiedad ingresados por el Registro Agrario Nacional;
- XVII. Archivar los documentos que amparan los trámites catastrales;
- XVIII. Registro de la clave catastral de predios urbano y rústicos asignada por los departamentos de digitalización, cartografía y valuación;
- XIX. Registro del nuevo propietario previa validación de la documentación del trámite;
- XX. Registro de las correcciones de escritura recibidas del contribuyente, turnándose al área correspondiente;
- XXI. Registro de los Títulos de Propiedad otorgados por el Registro Agrario Nacional;

XXII. Las demás que señale el Director, las Leyes, Reglamentos, Circulares y todas aquellas que designe en el ámbito de su competencia.

Artículo 43. Al Departamento de Digitalización le compete:

- I. El departamento de digitalización tiene bajo su responsabilidad toda la cartografía existente del municipio de Compostela;
- II. Asignación de claves catastrales, previa revisión y compulsas de la cartografía existente en registros y digitalizada;
- III. Revisión de los documentos que amparan la manifestación para su alta en cartografía;
- IV. Elaboración de croquis catastral con colindancias;
- V. Verificación en cartografía de los avalúos catastrales y comerciales;
- VI. Verificación en cartografía de los avisos de traslado de dominio;
- VII. Rastreo de construcciones nuevas, aumentos, reducción, demolición, corrección de superficie de predios, fracciones, fusiones, números oficiales y usos;
- VIII. Impresión de planos manzaneros y generales de las localidades del municipio;
- IX. Digitalizar planos generales y manzaneros de las comunidades del municipio;
- X. Actualización de los valores unitarios de Suelo y Construcción en cartografía y sistema autorizados por la Legislatura Local y publicados en el periódico oficial del Gobierno del Estado;
- XI. Custodiar el Servidor Principal en donde se almacenan las bases de datos del Catastro Municipal;
- XII. Sacar reportes generales en forma periódica para su entrega a la Presidencia y Tesorería Municipal;
- XIII. Respaldo de información de base de datos y cartografía para su envío al Registro Estatal de manera mensual;
- XIV. Dar alta en catálogos del sistema catalizándolos de manera constante;
- XV. Dar atención a los requerimientos de las autoridades Federales y Estatales en materia de suspensión o liberación de predios;
- XVI. Proporcionar claves de acceso previo actualización del padrón y de las prioridades en el sistema principal del catastro municipal;
- XVII. Coadyuvar permanentemente con la Tesorería y la Coordinación de Ingresos Municipal, otorgando las bases de datos que sirvan para el cobro del Impuesto Predial;
- XVIII. Proporcionar asesoría técnica del sistema a todas las áreas de la Dirección;
- XIX. Custodiar el archivo cartográfico para su consulta;
- XX. Las demás que señale el Director, las Leyes, Reglamentos, Circulares y todas aquellas que designe en el ámbito de su competencia.

Artículo 44. Al Departamento de Cartografía y Validación le compete:

- I. Localización y levantamiento de predios.
- II. Elaboración e integración de la cartografía catastral.
- III. Aplicación de tablas de valores unitarios, formuladas por el Gobierno Municipal y propuestas a la Legislatura del Estado para su aprobación.
- IV. Valuación catastral.
- V. Deslinde catastral.
- VI. Notificación.

- VII. Inscripción de la propiedad que los mismos propietarios o poseedores de bienes inmuebles manifiestan, con el propósito expreso de registrar a los causantes que pagarán el impuesto predial, de manera regular y equitativa.
- VIII. Cobro del impuesto predial, con base en las boletas prediales que para el caso se formulan, ya sea por el gobierno del estado o bien por los mismos municipios.
- IX. Cartográfica y planos de manzana.
- X. Recolección, cálculo y procesamiento de los datos contenidos en las manifestaciones que presentan los propietarios de bienes inmuebles.
- XI. Estructura y mantenimiento del padrón de contribuyentes.
- XII. Elaboración de fichas catastrales.
- XIII. Asimismo, en este renglón deben observarse las necesidades en cuanto al archivo de la documentación, métodos de manejo de la misma, así como interpretación de datos catastrales para orientar al público usuario y contribuir al apoyo de los proyectos productivos de la comunidad.
- XIV. Aplicar los mandatos que se señalan en las Leyes y Reglamentos del Municipio.
- XV. Revisión de planos tanto para notificación en fraccionamiento, como en régimen condominal horizontal o vertical que presenten los contribuyentes.
- XVI. Revisión en base a los planos presentados y cotejarlos con los antecedentes existentes.
- XVII. Avisos de traslado en totalidad y fracción rústicos y urbanos.
- XVIII. Rectificación de escrituras.
- XIX. Expedición de clave catastral.
- XX. Ubicación y verificación de medidas físicas.
- XXI. Levantamiento topográfico o deslinde rústico.
- XXII. Revalidación de avalúo.
- XXIII. Trámite avalúo bancario.
- XXIV. Revisión de trámites catastrales en base a las condiciones del lugar en físico, pasando al sistema de cartografía y al sistema de base de datos de la dependencia catastro e impuesto predial.
- XXV. Certificación de avalúos comerciales urbanos y rústicos revisando medidas y colindancias, verificando valores de suelo y valores de construcción, los cuales deben ser acordes a lo estipulado en el decreto de valores, los cuales se dan el visto bueno en base a antecedentes de escrituras, cartografía y revisión de personal de catastro.
- XXVI. Avalúos catastrales, Urbanos y rústicos, en base a revisión de antecedentes de escritura, cartografía y revisión por parte de personal de catastro de medidas, colindancias, valores de suelo y construcción emitiendo un avalúo por parte de la dependencia, respetando revisión del personal de campo y valores de cartografía.
- XXVII. Manifestación de construcción revisando las modificaciones existentes en el predio en lo que respecta la construcción para lo cual se registran en el sistema.
- XXVIII. Las demás que le encomiende el Director en el ejercicio de sus funciones.

X.- GLOSARIO DE TERMINOS

Actualización de Valores Unitarios.- El procedimiento puesto en práctica por la dirección de catastro para determinar los valores unitarios de terrenos y construcciones que le permitan formular los proyectos que serán propuestos a la H. Legislatura del Estado.

Catastro.- Es el censo analítico de la propiedad raíz que se establece con carácter obligatorio para el registro de bienes inmuebles que se localizan en el territorio del estado de Nayarit.

Clave Catastral.- La que identifica al predio en el catastro.

Conservación del Catastro.- Mantener al día la información de los registros catastrales.

Construcción Permanente.- La que esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a ella.

Construcción Provisional.- La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento. En los casos dudosos la dirección de catastro determinara si las construcciones son o no, provisionales.

Construcción Ruinosa.- La que por su estado de conservación o estabilidad representa un riesgo grave para su habitabilidad.

Construcción.- Las obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de ella.

Fraccionamiento.- La división de un terreno en lotes siempre que para ellos se establezcan una o más vías públicas.

Jardín.- La superficie de terreno destinada al cultivo de plantas de ornato o áreas verdes.

Manzana.- La superficie de terreno delimitada por vía pública.

Perímetro Urbano.- El límite de la zona urbana, determinado por la dirección de catastro de la secretaria general de finanzas y administración del gobierno del estado.

Perímetros Suburbanos.- El límite de la zona Suburbana, delimitado por la Dirección de Catastro.

Predio:

- A).- el terreno, con o sin construcciones cuyos linderos forman un perímetro.
- B).- el lote en que se divide un terreno con motivo de un fraccionamiento.
- C).- la fracción de un condominio legalmente constituido.

Predio Baldío.- El urbano que no tenga construcciones permanentes.

Predio Construido.- El que tenga construcciones permanentes.

Predio Rustico.- El que está localizado en la zona rustica.

Predio Suburbano.- El que está localizado en la zona suburbana.

Predio Urbano.- El que está localizado dentro del perímetro urbano o el fondo legal de las poblaciones.

Propiedad Raíz.- Los bienes inmuebles localizados en el territorio del estado.

Reevaluación.- La revisión y determinación de los valores catastrales que le correspondan a cada predio, por algunas de las causas que se establezcan en esta Ley, sin variar los valores unitarios.

Región.- El área en que divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socio-económicas.

Registros Catastrales.- Los documentos gráficos o escritos que constituyen el catastro y que identifican las características de los predios.

Ubicación.- La localización del predio, de acuerdo a su nomenclatura y número oficial.

Valor Catastral.- El que determina la dirección de catastro de la secretaria general de finanzas y administración del gobierno del estado.

Valor Unitario.- El que determina la dirección de catastro para terrenos y construcciones, conforme lo establecido en esta ley y que sirve de base para la valuación definitiva de los predios.

Valuación.- La determinación del valor catastral de los predios conforme al procedimiento establecido en la presente ley.

Vía Pública.- La superficie de terreno para uso común, destinada al transito, aun aquella que se encuentra invadida.

Zona.- Extensión de terreno que forma una división administrativa

Zona Rustica.- La que no esta localizada dentro de las zonas urbanas o suburbanas.

Zona Suburbana.- La localizada fuera del perímetro urbano o del fundo legal de las poblaciones, con potencialidad de convertirse en zona urbana.

Zona Urbana.- La que constituye una unidad física urbana, que cuenta con los servicios públicos indispensables y que se localiza dentro del perímetro urbano o el fondo legal de las poblaciones.

XI.- AUTORIZACION DEL MANUAL

ATENTAMENTE. SUFRAGIO EFECTIVO. NO RELLECCION. **C.P. Alicia Monroy Lizola**, Presidente Municipal.- *Rúbrica.*- **Profr. Ramiro Escobedo Azpe**, Sindico Municipal.- *Rúbrica.*- **Profr. Francisco Javier Covarrubias Briseño**, Regidor.- *Rúbrica.*- **C. Ricardo Sandoval Verdín**, Regidor.- *Rúbrica.*- **Ing. Rafael Macarena Solís**, Regidor.- *Rúbrica.*- **C. Teresa Hernández Orozco**, Regidor.- *Rúbrica.*- **Tec. Jorge Leandro García Sánchez**, Regidor.- *Rúbrica.*- **Lic. Carmen Martínez Madrigal**, Regidor.- *Rúbrica.*- **Profr. Saúl Duran Bernal**, Regidor.- *Rúbrica.*- **Ing. Mario Rivera Burrusqueta**, Regidor.- *Rúbrica.*- **C.P. J. Jesús Sandoval Arreola**, Regidor.- *Rúbrica.*- **M.V.Z. Ana Rosalía Dávalos Rodríguez**, Regidor.- *Rúbrica.*- **Tec. Gustavo Rodríguez Carrillo**, Regidor.- *Rúbrica.*- **C. Ma. Guadalupe Gutiérrez Flores**, Regidor.- *Rúbrica.*- **Lic. Omar Baltazar Urzúa Gutiérrez**, Regidor.- *Rúbrica.*- **Ing. Francisco Zúñiga Ibarra**, Secretario del Ayuntamiento.- *Rúbrica.*

COPIA DE INTERIOR