



## **REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado, No. 54, de fecha 27 de Octubre de 1995,  
Tomo CII

Texto Vigente Publicado POE 21/08/2020

### **CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

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

**ARTÍCULO 2.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 2.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Agosto del año 2020, publicado en Periódico Oficial No. 51, de fecha 21 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021, para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 2.-** Para todos los efectos catastrales se entiende por:



**I.- Predio:** A la porción de terreno limitada por un perímetro cerrado, comprendida dentro del municipio, perteneciente a un sólo propietario o poseedor, o que constituya una copropiedad.

**II.- Predio edificado:** Al predio que tenga construcciones permanentes, cuyos materiales empleados, cimentación, estructura y demás características denoten posibilidades de aprovechamiento productivo.

**III.- Predio no edificado o baldío:**

a).- Al predio que no tenga construcciones y se encuentre improductivo.

b).- Al predio que teniendo construcciones, éstas sean de carácter provisional, cuyos materiales empleados sean de uso transitorio, puedan removverse fácilmente y se encuentre improductivo;

c).- Al predio que, teniendo construcciones, éstas se encuentren en proceso, suspendidas o en estado ruinoso, de tal modo que no ofrezca estabilidad, presente peligro de desplome y se encuentre improductivo. Para los efectos de lo dispuesto en los incisos anteriores, se entiende que un predio es improductivo cuando, siendo urbano, no sea utilizado para la realización de actividades comerciales, industriales, de equipamiento o servicios, carezca de equipamiento y mantenimiento adecuado a su uso, y presente un deterioro tal que no pueda ser aprovechado.

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

Se exceptúa del tratamiento indicado en este inciso a los predios utilizados con fines habitacionales, educativos, comerciales, industriales, de prestación de servicios, así como los predios cuyas áreas no construidas constituyan jardines ornamentales o sean utilizadas para actividades deportivas, siempre y cuando cuenten con infraestructura, equipamiento e instalaciones respectivas.

Para la aplicación de las excepciones anteriores, los propietarios o poseedores de predios clasificados como baldíos, podrán solicitar la reclasificación y actualización del valor correspondiente.

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



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

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

**VII.-** Manzana: la superficie de terreno limitada por el trazo de la vía pública:

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

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

**X.-** Tabla de Valores: los determinados para el suelo y la construcción que la Dependencia municipal aplique en cada sector, colonia o subsector catastral homogéneo.

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

**XII.-** Tabla de incrementos: las listas que determinen los conceptos y factores de incremento del valor aplicable al suelo o construcción.

**XIII.-** Unidad Tipo: al tipo de predio y edificación preponderante en la zona catastral que determine la Dependencia municipal, en función de la superficie y calidad de la construcción

**XIV.-** Valor Catastral: el asignado mediante la aplicación de las tablas de valores, de incremento o demérito, o el que manifieste el propietario o poseedor en los términos de la Ley y de este Reglamento.

**XV.-** Cédula Catastral: el documento oficial que contiene los datos relativos al predio y que constan en los registros y archivos de la Dependencia municipal.

**XVI.-** Colindante: al propietario o poseedor de un predio contiguo a otro.

**XVII.-** Consejo: al Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario que como órgano colegiado y de consulta permanente se integra a convocatoria del Presidente Municipal en los términos de la Ley y de este Reglamento.

**XVIII.-** Ley: a la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado en Baja California.



**XIX.-** Dirección: a la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, encargada del catastro inmobiliario en el municipio de Ensenada, Baja California.

**XX.-** Derechos: la contraprestación establecida por Ley o por el cabildo que perciba el Ayuntamiento a través de la Dependencia municipal encargada del Catastro Inmobiliario, por la prestación de servicios, venta de productos cartográficos o la realización de operaciones y trabajos catastrales.

**XXI.-** Deslinde: la acción de medir y señalar en el terreno los límites físicos de un inmueble.

**ARTÍCULO 3.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 3.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 3.-** Corresponde al Ayuntamiento de Ensenada y a la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, en el ámbito de su competencia, la interpretación y aplicación de las disposiciones de este Reglamento.

**ARTÍCULO 4.-** El Presidente Municipal podrá convenir con el Gobernador del Estado, la coordinación de actividades que en términos de la Ley deban realizarse, a fin de aplicar las normas técnicas y principios homogéneos determinados en el ámbito Estatal.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES**

**ARTÍCULO 5.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 5.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 5.-** Las facultades que el artículo 12 de la Ley otorga al ayuntamiento se ejercerán por el Presidente Municipal, salvo las que requieran acuerdo expreso del cabildo, y las ejercerá por sí o por conducto del Titular de la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, quien tendrá la autoridad necesaria para su funcionamiento.

**ARTÍCULO 6.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 6.-** El Secretario de Administración Urbana tendrá, además de las facultades y obligaciones consignadas en la Ley, las siguientes:

**I.-** Formular y coordinar los programas de investigación y operación catastral, así como los proyectos de presupuesto y presentarlos para su aprobación al C. Presidente Municipal.

**II.-** Proponer los nombramientos del personal que resulte necesario para la integración orgánica, técnica y administrativa del Catastro Inmobiliario Municipal, así como dirigir y controlar sus actividades.

**III.-** Custodiar y realizar el acopio, procesamiento, edición, publicación y divulgación de la información geográfica y catastral, así como de los planos, documentos cartográficos, datos estadísticos, y estudios catastrales que integren el acervo del Catastro Inmobiliario Municipal.

**IV.-** Llevar a cabo las operaciones catastrales de identificación, localización, descripción, deslinde, valuación, actualización, registro, cartografía de los predios, bienes inmuebles y construcciones ubicados dentro del territorio municipal, asignar, otorgar y expedir la clave catastral que los identifique, y señalar en coordinación con otras autoridades la nomenclatura de las vías públicas y el número oficial que corresponda a cada predio, o bien inmueble.



**V.-** Proponer al cabildo la delimitación del perímetro urbano, suburbano, conurbado y rural, para efectos del catastro y participar en la identificación y señalamiento de los límites municipales.

**VI.-** Elaborar, revisar y proponer la zonificación, sectorización y subsectorización catastral, estructurada en zonas o colonias catastrales con características homogéneas.

**VII.-** Realizar y coordinar los estudios e investigaciones necesarios para la fijación o actualización de valores unitarios del suelo y la construcción, para que con base en ellos el Consejo Municipal formule su opinión sobre las tablas de valores y la zonificación formulada y, en su caso, la someta a consideración del Ayuntamiento.

**VIII.-** Elaborar, revisar y aplicar las tablas de valores unitarios, tomando en consideración la zonificación catastral y los factores a que se refiere el artículo 17 de la Ley.

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

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

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

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



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

**XIV.-** Fungir y asistir como Secretario Técnico a las sesiones del Consejo, así como sancionar y certificar los acuerdos del mismo.

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

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

### **CAPÍTULO TERCERO DEL CONSEJO MUNICIPAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO**

**ARTÍCULO 7.-** El Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Ensenada, es un organismo colegiado de consulta permanente, auxiliar del Ayuntamiento en materia de valuación y zonificación catastral con las facultades y funciones que la Ley le asigna.

**ARTÍCULO 8.-** El Consejo se integrará por el Presidente Municipal o la persona que éste designe como su representante; y por tres representantes de vecinos, propietarios, colonos o ejidatarios y un representante de cada organismo o dependencia a que se refiere la fracción I a X del artículo 15 de la Ley.

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

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



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

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

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por vecino, propietario, colono o ejidatario a aquellos mexicanos mayores de edad que, de manera efectiva y comprobable, han establecido su domicilio, por más de un año dentro de los límites que integran al territorio municipal.

**ARTÍCULO 9.-** Los representantes ante el Consejo serán relevados de su cargo, en los siguientes casos:

I.- Por renuncia.

II.- Por ausencia injustificada a tres sesiones consecutivas.

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

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

**ARTÍCULO 10.-** Los cargos de representación ante el Consejo Municipal son de carácter honorífico, sus miembros podrán representar en lo individual al Consejo, siempre y cuando exista acuerdo previo del propio Consejo.

**ARTÍCULO 11.-** Ninguno de los representantes del Consejo podrá, en lo particular, tomar decisiones, acuerdos o disposiciones que de alguna forma pretendan ser obligatorios o comprometan al Consejo. Para la validez y efectos legales de los actos derivados del Consejo, deberán ser suscritos en su carácter de organismo colegiado, y debidamente certificados por el Secretario Técnico del Consejo.

**ARTÍCULO 12.-** Hechas las designaciones a que se refiere el artículo 8 de este Reglamento, el presidente del Consejo, citará de inmediato a una reunión de todos los integrantes, para efecto de levantar el acta de instalación del Consejo, iniciando de esta forma sus



funciones, lo que pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, de la Tesorería Municipal y de las autoridades estatales correspondientes.

**ARTÍCULO 13.-** El Consejo funcionará en consulta permanente y celebrará, por lo menos una sesión cada bimestre y las de carácter extraordinario que sean necesarias para el eficaz seguimiento de los trabajos catastrales. En la reunión de instalación el Consejo señalará su local permanente y aprobará el calendario de sesiones ordinarias.

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

**ARTÍCULO 14.-** En las sesiones se tratarán los asuntos en el orden siguiente:

- a).**.- Verificación de quórum por el Secretario Técnico de la Comisión.
- b).**.- Consideración y aprobación de la Orden del Día.
- c).**.- Lectura y aprobación, en su caso, del acta de sesión anterior.
- d).**.- Discusión de las cuestiones y asuntos comprendidos en el Orden del Día.
- e).**.- Ratificación de fecha y hora para la próxima reunión.

**ARTÍCULO 15.-** Las sesiones del Consejo serán validas cuando el quórum se integre con la mitad más uno de los representantes y siempre que esté su Presidente o quien lo represente, todos los acuerdos del consejo se habrán de tomar por mayoría de votos de los presentes y en caso de empate, quien presida tendrá voto de calidad.

**ARTÍCULO 16.-** Cada uno de los representantes acreditados como propietarios, el Presidente Municipal o quien lo sustituya, así como el Secretario Técnico tendrán derecho a voz y voto, los consejeros suplentes, solo tendrán derecho al uso de la voz y voto cuando asistan en ausencia del propietario.

**ARTÍCULO 17.-** El Presidente del Consejo o su representante dirigirá y moderará los debates durante las sesiones, procurando la fluidez de las mismas; para ello a toda



proposición que se presente relacionada con las facultades que la Ley otorga al Consejo, se le dará el siguiente trámite.

**a).**.- El representante, o uno de ellos si fuesen varios, expondrá los fundamentos y razones de su proposición.

**b).**.- A continuación se preguntará a los presentes si procede discutirla. En caso afirmativo, se procederá al debate, precisando los puntos sobre los que deba votar al Consejo.

**c).**.- El Presidente del Consejo o quien lo sustituya preguntará si está suficientemente discutido el asunto y, en caso afirmativo pedirá la votación nominal computando un voto por cada uno de los representantes acreditados, manifestando al final el sentido de los votos que corresponden al Secretario Técnico y al propio Presidente del Consejo.

**ARTÍCULO 18.**- Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 18.**- Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 18.**- El Secretario Técnico del Consejo será el Director de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, sus funciones serán:

**a).**.- Levantar el acta de cada una de las sesiones.

**b).**.- Verificar la existencia de quórum.

**c).**.- Dar lectura al acta de la sesión anterior.

**d).**.- Recoger y contabilizar las votaciones.

**e).**.- Auxiliar a quien presida durante el desarrollo de las sesiones.



**f).** Circular con oportunidad entre los miembros del Consejo, los citatorios, convocatorias, estudios y dictámenes que deban conocer los integrantes de la misma, y

**g).** Las demás que señale la Ley, el Reglamento o le encomiende el Presidente del Consejo.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LA ZONIFICACION**

**ARTÍCULO 19.** Para efectos catastrales el territorio del municipio de Ensenada se dividirá en áreas con características homogéneas en cuanto a la preponderancia del régimen de tenencia de los inmuebles, tipo y calidad de las construcciones, así como a la existencia, disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, densidad de población, uso actual e índices socio-económicos. A cada porción homogénea se le denominará sector, colonia o subsector catastral.

**ARTÍCULO 20.** Para la determinación y clasificación de cada sector, colonia o subsector catastral se tomarán en cuenta los factores a que se refiere el artículo 17 de la Ley, mediante la determinación técnica de las características que lo conforman y la medición y calificación de la existencia y disponibilidad de los servicios públicos, equipamiento e infraestructura, uso actual, tipo y calidad de las construcciones, así como régimen jurídico de tenencia del inmueble.

**ARTÍCULO 21.** La medición y calificación a que se refiere el artículo anterior se realizará, de acuerdo a la importancia que el contar con ellos represente para la comunidad, mediante la asignación técnica de los valores que corresponda a los componentes siguientes:

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

Agua Potable, Vialidades, Banquetas. Drenaje, Equipamiento Básico, Alumbrado público, Vigilancia, Parques y Jardines, Limpieza.

**II.- Componentes relativos al régimen de tenencia preponderante en el sector.**

Privada, Posesión irregular, Ejidal y Comunal conforme a la legislación agraria.

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



Habitación popular, Media, Residencial, Comercial general, Comercial especializado e Industrial.

**ARTÍCULO 22.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 22.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 22.-** Corresponde a la Dirección elaborar la propuesta de zonificación catastral y someterla a consideración del Consejo con anticipación de 45 días hábiles al inicio de su vigencia, para que una vez revisada y aprobada por el Ayuntamiento, se remita al Congreso del Estado para su aprobación definitiva.

**ARTÍCULO 23.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 23.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 23.-** Corresponde a la Dirección la aplicación de la zonificación catastral, y la división del territorio municipal en sectores, subsectores o colonias, de acuerdo a la identificación técnica de las características homogéneas que se obtenga como resultado de las investigaciones que realice o coordine.

**ARTÍCULO 24.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV,



expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 24.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 24.-** La Dirección intervendrá en la identificación, monumentación o amojonamiento de los límites municipales, e igualmente propondrá al cabildo la delimitación de los Centros de Población, del Perímetro Urbano, de las áreas de preservación ecológica y de crecimiento urbano, así como de las áreas de provisionamiento para la fundación de nuevos Centros de Población, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano y demás disposiciones legales.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LOS VALORES UNITARIOS**

**ARTÍCULO 25.-** Los valores unitarios del suelo son los determinados para el suelo por unidad de superficie en cada sector, colonia o subsector catastral; y los valores unitarios de construcción son los determinados para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de longitud, de superficie y de volumen.

El valor del suelo se determinará multiplicando el valor unitario que éste tenga de acuerdo al sector en que se encuentre, por el total de la superficie del predio.

El valor de la construcción se determinará multiplicando el valor unitario de la construcción que tenga de acuerdo a su clasificación, por la correspondiente superficie de edificación contenida en el predio.

**ARTÍCULO 26.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 26.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV,



expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 26.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Agosto del año 2020, publicado en Periódico Oficial No. 51, de fecha 21 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021, para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 26.-** La Dirección elaborará las propuestas de los valores unitarios tomando en cuenta los factores a que se refiere el artículo 17 y 20 de la Ley, así como los componentes relativos enlistados en el artículo 21 de este Reglamento.

En los casos en que se incorporen nuevas áreas a la urbanización o la información sea insuficiente para determinar el valor técnico aplicable al bien inmueble de que se trate, la Dirección, con base en los elementos de que disponga, asignará un valor provisional igual al que corresponda a otros bienes inmuebles semejantes en sus características.

**ARTÍCULO 27.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 27.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 27.-** La Dirección recibirá las tablas de valores aprobadas por el Congreso del Estado, las manifestaciones de los propietarios o poseedores a que se refiere el artículo 35 de la Ley y, las listas o padrones de causantes del impuesto predial para proceder a realizar la valuación individual de predios y, de los predios y la construcción, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos aprobados conforme a la Ley.

## CAPÍTULO SEXTO



## DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

**ARTÍCULO 28.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 28.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 28.-** La Dirección será la encargada de ejecutar todas las operaciones catastrales a que se refiere el artículo 12 de la Ley y de integrar y conservar la información relativa a los registros, padrones, documentos y archivos referentes a las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, ubicados dentro del territorio municipal.

**ARTÍCULO 29.-** Las resoluciones, certificaciones, datos y demás elementos catastrales solo producirán efectos estadísticos, geográficos, fiscales y de control en la planeación del desarrollo socio-económico del municipio.

**ARTÍCULO 30.-** En los registros, padrones y archivos catastrales se registrarán:

I.- La inscripción de un inmueble por primera vez;

II.- La lotificación o relotificación resultante de un fraccionamiento.

III.- La constitución o liquidación del régimen de propiedad en condominio de inmuebles con especificación precisa sobre la situación, dimensiones y linderos de las áreas que lo integran.

IV.- La subdivisión o fusión de inmuebles.

V.- La construcción, reconstrucción, ampliación o demolición de construcción.



**VI.-** Las modificaciones a las superficies de terreno o de construcción, originadas por cualquier causa.

**VII.-** El cambio de propietario o poseedor,

**VIII.-** Los contratos de arrendamiento y el uso actual del inmueble;

**IX.-** La cuenta y clave catastral de cada predio, local o departamento.

**ARTÍCULO 31.-** Para la identificación y ubicación de cada bien inmueble dentro del territorio municipal se le asignará una clave catastral y un código geoestadístico y referenciado, que se integrará con los dígitos distribuidos en la siguiente forma:

	# de Dígitos	que identifican a:
GEOCODIGO	02	Clave Alfanumérica de Lamina Inegi
	02	Subdivisión Alfanumérica Cartas Inegi
CLAVE	1	Número del Municipio
	003	Localidad o Centro de Población
CATSTRAL	02	Distrito o Zona Catastral
	02	Sector o Colonia
	003	Número de Manzana
	003	Número de Predio o Lote
	003	Número de Edificio o Fracción
	003	Número de Departamento (opcional)

**ARTÍCULO 32.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 32.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 32.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 30 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 32.-** Las operaciones de deslinde catastral y las de valuación de inmuebles de carácter individual se desarrollarán conforme a las siguientes reglas:

**I.-** La operación de que se trate se realizará en el lugar señalado en la orden emitida por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente.

**II.-** Si al presentarse el técnico o perito designado al lugar en donde deba practicarse la operación catastral, no estuviere el propietario o poseedor o los vecinos de inmuebles colindantes, les dejará citatorio con la persona que se encuentre en dicho lugar para que, a hora determinada del día siguiente, los espere a efecto de desahogar y realizar el trabajo catastral ordenado; si así no lo hicieren, la operación y los trabajos catastrales e iniciarán con quien se encuentre en el lugar visitado. La ausencia de los interesados citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

**III.-** Al inicio de los trabajos catastrales, los técnicos o el perito designado que en ella intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, la cual deberá permitir el acceso al predio o inmueble objeto de la misma, para certificar y determinar las características del inmueble, sus dimensiones, medidas y colindancias.

**IV.-** De toda operación se levantará acta en la que se hará constar en forma circunstanciada los hechos y la descripción de las características del bien inmueble objeto de la operación, dimensiones, orientación, colindancias, en su caso, materiales de construcción y demás datos que conforme a los manuales técnicos se requieran. Las descripciones y los hechos consignados en las actas hacen pruebas de su existencia, para efectos de determinación del valor del suelo o del suelo y la construcción.

**V.-** Los propietarios, poseedores, vecinos colindantes e interesados, podrán formular las observaciones que estimen convenientes, para insertarlas al final de acta, y se solicitará su firma para constancia; en caso de no obtener su conformidad con lo asentado o si se negarán a firmarla, dicha circunstancia se asentará en la propia acta sin que esto afecte la validez y valor probatorio de la misma.



**ARTÍCULO 33.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 33.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 33.-** Para efectos del artículo 24, 34 y 51 de la Ley, las notificaciones a los propietarios o poseedores surtirán sus efectos al hacerse por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, en cualquiera de las formas siguientes:

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

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

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

**ARTÍCULO 34.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 34.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 34.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 30 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 34.-** Los trabajos topográficos y operaciones de deslinde, la rectificación o aclaración de linderos, así como la valuación de los bienes inmuebles, podrán realizarse por los peritos registrados en el padrón a que se refiere la fracción X del artículo 6, previa autorización general otorgada por el Ayuntamiento en los términos del presente Reglamento.

Los trabajos y operaciones requeridas por las autoridades judiciales o administrativas, sin solicitud de ninguno de los interesados, serán desempeñados por el perito que, en cada caso se designe, de la lista o padrón que proporcione la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, la cual tendrá la obligación de supervisar, comprobar y certificar el dictamen que resulte; Los honorarios de los peritos designados serán cubiertos, de acuerdo a lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

**ARTÍCULO 35.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 35.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 35.-** Las operaciones catastrales en las que intervengan peritos registrados se presentarán a la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente para su certificación y, verificación, previo el pago de derechos que corresponda y bajo las siguientes bases:

**I.-** Todo levantamiento topográfico, deslinde, rectificación o aclaración de linderos, así como avalúo de inmuebles que pretenda realizarse dentro del territorio municipal de Ensenada Baja California, será manifestado a la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, para que ésta proceda a indicar los puntos de referencia o vértices geodésicos, establecidos por el Sistema Estatal de Coordenadas, a que deberán ligarse o, en su caso y a falta de estos, acepte las coordenadas contenidas en las cartas topográficas elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

**II.-** Cuando el predio o área objeto de operaciones catastrales colinde o pueda ser afectado por la existencia de propiedad pública o zona federal, marítima o terrestre, por arroyos, ríos, esteros, lagunas, presas, canales, drenes, acueductos, carreteras, autopistas o derechos de vía, línea de transmisión de energía eléctrica, estaciones y subestaciones eléctricas, ductos o plantas de almacenamiento de petróleo o sus derivados, vías de ferrocarril, monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, aeropuertos e inmuebles destinados por la Federación o el Estado a un servicio público, y se presente a la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente para su revisión y certificación, deberá acompañarse de la certificación, conformidad o visto bueno de la Dependencia federal o estatal que corresponda, en el que manifieste estar de acuerdo sobre la ubicación de mojoneras y delimitación del predio colindante o, en su defecto, del acta circunstanciada a que se refiere el artículo 32 de este Reglamento, en donde conste la asistencia y firma de las personas representantes de las Dependencias involucradas durante la realización de los trabajos topográficos de que se trate, manifestando su conformidad o las observaciones que juzguen pertinentes.

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

**IV.-** La Dirección suspenderá administrativamente los efectos de las certificaciones de deslindes medidas y colindancias otorgadas, cuando exista sobreposición de planos o



duda sobre la identidad del predio, dejando a salvo los derechos de los particulares, para que los hagan valer por la vía y forma que mejor convenga a sus intereses.

**V.-** La Dirección mantendrá en custodia los planos, documentos y productos cartográficos exhibidos por los particulares con el propósito de obtener la certificación solicitada, pero si a partir de la fecha de recepción, transcurren más de tres meses sin que el solicitante pague los derechos correspondientes o comparezca a recoger la certificación y documentación exhibida, la Dirección podrá desecharlos sin responsabilidad a su cargo.

**ARTÍCULO 36.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 36.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 36.-** Los planos o productos cartográficos resultantes se presentarán mediante solicitud o formato firmado por el propietario, poseedor o representante legal y por el perito responsable, debiendo contener los datos y características siguientes:

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

área útil de dibujo plano	tira marginal para datos	margin superior inferior derecho	libre y	margin izquierdo	dimensión total del plano
0.38 x 0.32m	0.08m	0.02m		0.04m	0.44 x 0.36m

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



**II.-** La tira marginal contendrá:

**a).**- Cuadro de localización dentro del fundo legal o centro de población, o en su caso, copia de la carta topográfica del INEGI adherida en la parte superior derecha.

**b).**- Delimitación de manzanas o solar urbano.

**c).**- Norte geográfico.

**d).**- Numeración de vértices e indicación de liga o referencia al Sistema Estatal de Coordenadas.

**e).**- Acotamiento de cada uno de sus lados a cm. y superficie cerrada a metros cuadrados.

**f).**- Colindancias y ubicación.

**g).**- Infraestructura, derechos de vía y demás afectaciones al predio.

**h).**- Calles o caminos de acceso y nomenclatura de las calles.

**i).**- Cuadro de coordenadas X, Y, distancias, rumbos, lado, azimut, convergencia y factor de escala.

**j).**- Uso actual del suelo.

**k).**- Nombre y firma del perito responsable del levantamiento.

**l).**- Nombre del poseedor o propietario del predio.

**m).**- Clave catastral.

**n).**- Fecha de realización del trabajo topográfico.

**o).**- Espacios para el sello de recepción de la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente y firmas del Titular de la Dirección y del Departamento Técnico revisor.

**p).**- Cuadro de distribución de superficies: Lotificada, Servicios Públicos, Calles y Banquetas, Reserva de Crecimiento Superficie Total.



## **CAPÍTULO SÉPTIMO DEL REGISTRO Y AUTORIZACION DE PERITOS**

**ARTÍCULO 37.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 37.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 37.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 30 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 37.-** Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente llevará un registro de los peritos que cuenten con autorización para la realización de trabajos topográficos.

**ARTÍCULO 38.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 38.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 38.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 30 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 38.-** Para obtener el registro como perito deslindador se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

**I.-** Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Ingeniero topógrafo, Ingeniero civil, Ingeniero agrónomo, Ingeniero constructor militar, Ingeniero petrolero, Ingeniero arquitecto o Arquitecto.

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

**III.-** Acreditar que posee conocimientos sobre la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Catastro Inmobiliario, Ley de Hacienda Municipal y del presente Reglamento, así como de las normas técnicas y manuales operativos de catastro, emitidos por la autoridad conforme a la Ley.

**IV.-** No haber sido condenado en sentencia ejecutoriada por delito grave, dentro del ejercicio de sus funciones.

**V.-** Solicitar ante la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, el registro y la aplicación de las pruebas de evaluación que correspondan, a fin de obtener el dictamen a que se refiere el artículo 41 de este Reglamento y;

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

**ARTÍCULO 39.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 30 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 39.-** Fue derogado por Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo del año 2018, publicado en el Periódico Oficial No. 25, de fecha 25 de mayo de 2018, Tomo CXXV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 39.- Derogado**

**ARTÍCULO 40.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 40.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 40.-** Son obligaciones de los peritos registrados:

**I.-** Dirigir, supervisar y llevar a cabo los peritajes encomendados, asegurándose de que se realicen debidamente vinculados por lo menos a un vértice geodésico del Sistema Estatal de Coordenadas y, conforme a las normas, manuales e instructivos catastrales.

**II.-** Suscribir los planos, memorias y documentos que resulten, con su nombre, domicilio fiscal, número de cédula profesional y número de registro.

**III.-** Elaborar y entregar al propietario o poseedor y a la Dirección, al término de cada peritaje, los planos y memorias técnicas que contengan la descripción detallada del inmueble de que se trate.

**IV.-** Desarrollar la operación catastral encomendada observando las reglas establecidas en el artículo 32 de este Reglamento.

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



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

**VII.-** Señalar y mantener su domicilio laboral en la Ciudad de Ensenada, B.C.

**ARTÍCULO 41.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 41.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 41.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 30 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 41.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo del año 2018, publicado en el Periódico Oficial No. 25, de fecha 25 de mayo de 2018, Tomo CXXV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 41.-** La Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente en materia de peritaje tendrá además, las siguientes atribuciones:

**I.-** Verificar que los aspirantes a obtener el registro de perito cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento.

**II.-** Otorgar y refrendar mediante acuerdo administrativo el registro correspondiente.



**III.-** Llevar un registro de los trabajos topográficos, operaciones de deslinde, rectificaciones de linderos concedidas a cada perito registrado.

**IV.-** Evaluar los conocimientos, a que se refiere el artículo 38 y 39 de este Reglamento, de los aspirantes a obtener registro de perito, mediante la aplicación de pruebas teóricas y prácticas diseñadas en coordinación con los Colegios de Profesionales y emitir el dictamen otorgando o negando el registro que corresponda.

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

**VI.-** Verificar que los trabajos concedidos se hayan realizado conforme a las especificaciones y normas técnicas contenidas en los manuales e instructivos catastrales, reservándose el derecho de ejercitar las facultades de comprobación cuando así lo estime conveniente.

**VII.-** Determinar la suspensión de los efectos de inscripción en el padrón de peritos, en los casos a que se refiere el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 42.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 42.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 42.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 30 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 42.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo del año 2018, publicado en el Periódico Oficial No. 25, de fecha 25 de mayo de 2018, Tomo CXXV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 42.-** Procede la suspensión de los efectos del registro otorgado como perito deslindador o valuador, cuando se presente alguno de los siguientes supuestos:

- I.- Que haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o documentos alterados.
- II.- El trabajo pericial se presente incompleto y no cumpla con las reglas a que se refiere el artículo 32 y 36 de este Reglamento.
- III.- Cuando a juicio de la Dirección no hubiere cumplido con las obligaciones a que se refiere el artículo 40 de este Reglamento.
- IV.- Intervenga en trabajos que conforme al artículo 43 debiera de abstenerse
- V.- Cuando firma los trabajos a él encomendados sin tener participación alguna en su realización.
- VI.- Cuando delega en terceras personas la realización y ejecución del trabajo encomendado, y
- VII.- Cuando incurra en violaciones a este Reglamento.

**ARTÍCULO 43.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 48, de fecha 30 de octubre de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 43.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo del año 2018, publicado en el Periódico Oficial No. 25, de fecha 25 de mayo de 2018, Tomo CXXV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 43.-** Todo perito se abstendrá de conocer y realizar el trabajo catastral, topográfico, deslinde cuando:

I.- El o su cónyuge, parientes consanguíneos, colaterales o por afinidad tengan interés directo o indirecto en el asunto de que se trate.

II.- El, su cónyuge o sus parientes consanguíneos, colaterales y afines, presten algún servicio laboral a cualquier interesado, propietario o poseedor del inmueble de que se trate.

III.- El, su cónyuge o alguno de sus hijos sea albacea, heredero, legatario, donante, socio acreedor, deudor, fiador, fiado, arrendador, arrendatario, síndico, tutor, curador o administrador de alguno de los interesados, propietario o poseedor del bien inmueble de que se trate.

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

## **CAPÍTULO OCTAVO DE LAS MANIFESTACIONES**

**ARTÍCULO 44.-** Los propietarios o poseedores de predios urbanos o rústicos, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la fecha de que se adquiera ese carácter, así como los representantes legales de los ejidatarios o comuneros, tienen la obligación de presentar por cada bien inmueble, predio o solar urbano, una manifestación catastral conteniendo los datos señalados en el artículo 36 de este Reglamento; Esta obligación es extensiva a los propietarios de bienes inmuebles que por disposición de la Ley se encuentren exentos del pago de impuesto predial y a las personas físicas o morales que pretendan fraccionar, fusionar, reotificar un predio o constituirlo bajo el régimen de propiedad en condominio.

**ARTÍCULO 45.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 45.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 45.-** Los notarios, jueces y en general cualquier otro funcionario que tenga fe pública y que intervenga en el otorgamiento de contratos cuyo objeto sea modificar o transmitir el dominio directo de un bien inmueble, tiene la obligación de manifestarlo por escrito a la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de celebración del contrato o convenio respectivo. Igual obligación corresponde a los particulares cuyas operaciones consten en documentos privados.

Esta obligación es extensiva a todas las autoridades, dependencias o instituciones que por ley tengan la atribución de autorizar actos que modifiquen la situación física o los elementos que caracterizan a de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio municipal.

**ARTÍCULO 46.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 46.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 46.-** Las manifestaciones y avisos que deban presentarse en los términos del Capítulo Quinto de la Ley y de este Reglamento, se realizarán en las formas de declaración que para tal efecto apruebe la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente anexando los planos, datos y documentos que se especifiquen en las mismas.



**ARTÍCULO 47.-** Tratándose de predios urbanos la manifestación se realizará por el propietario o poseedor anexando los planos a que se refiere el artículo 36 de este Reglamento, consignando en el formato de declaración los datos siguientes:

- a).**.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- b).**.- Valor de adquisición y estimativo.
- c).**.- Ubicación y colindancias del predio.
- d).**.- Nomenclatura de calles colonia o barrio en que esté ubicado y número (s) que le corresponda.
- e).**.- Superficie total.
- f).**.- Superficie de construcción número de pisos y superficies que ocupa cada uno.
- g).**.- Superficie de patios, huertas, jardines, corrales u otras áreas interiores.
- h).**.- Dimensión del frente a la vía pública y extensión del fondo, especificando en su caso, si se encuentra en esquina.
- i).**.- Clase de construcción naturaleza de materiales empleados en paredes, pisos y techos.
- j).**.- Uso actual, especificando si es habitación del propietario o se destina a renta.
- k).**.- Fecha y número de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- l).**.- Descripción de las modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, demoliciones y mejoras de cualquier clase realizadas sobre los elementos que caracterizan al inmueble y a su construcción.
- m).**.- Fusiones, subdivisiones, fraccionamiento del predio o cambio en el régimen y tipo de propiedad.

**ARTÍCULO 48.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV,



expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 48.-** Tratándose de predios rústicos, agrícolas o ganaderos, además de los planos a que se refiere el artículo 36 de este Reglamento, las manifestaciones se realizarán consignando los datos siguientes:

- a).**.- Nombre y domicilio del propietario.
- b).**.- Nombre y localización precisa dentro del fundo legal.
- c).**.- Delegación o Centro de Población a que corresponde.
- d).**.- Valor de adquisición.
- e).**.- Colindancias y vías de comunicación.
- f).**.- Denominación de poblaciones más próximas e indicación de distancia exacta o aproximada.
- g).**.- Extensión superficial total y de cada una de las clases de tierra que tenga precisando si son de siembra, cerril, agostadero y montes, frutales o de hortalizas.
- h).**.- Relación anual de los productos expresada en toneladas, kilos, o piezas forestales, de ganado o cultivo y valor promedio de los mismos en los últimos cinco años.
- i).**.- Fecha y número de la inscripción del título respectivo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- j).**.- Volumen de aguas, obras para su uso o distribución, número de agujes y todo lo correlativo al costo de producción de litros por segundo.

**ARTÍCULO 49.-** Tratándose de propiedad ejidal, los representantes legales, ejidatarios o comuneros, podrán realizar su manifestación mediante la presentación de los planos que acompañan a la Resolución Presidencial de Dotación, las Cédulas de información General o planos emitidos por el Registro Agrario Nacional o, en su caso, los planos a que se refiere el artículo 36 de este Reglamento, consignando los datos siguientes:



- a).**.- Nombre del ejido.
- b).**.- Superficie total del ejido y de cada una de las parcelas.
- c).**.- Superficie total cultivada.
- d).**.- Calidad de los terrenos especificando si son de riego, temporal o agostadero.
- e).**.- Valor de la producción total del ejido.
- f).**.- Fecha de posesión y planos de tierras de uso común o de explotación colectiva, de tierras destinadas al asentamiento humano, parceladas y de solares urbanos.
- g).**.- Los datos a que se refieren los incisos f, g, h, i y j del artículo anterior.

Además deberán exhibirán las resoluciones presidenciales que amparen la posesión, dotación o ampliación de tierras.

## **CAPÍTULO NOVENO DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**

**ARTÍCULO 50.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 50.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 50.-** Las personas físicas o morales que obtengan autorización para fraccionar, subdividir, relotificar o fusionar un predio o bien inmueble o para constituirlo bajo el régimen de propiedad en condominio, deberán presentar ante la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente la manifestación o aviso a que se refiere el artículo 45 de la Ley y este Reglamento acompañando los planos, memorias



descriptivas y demás documentos relativos a cada lote, departamento o predio resultante, a fin de señalar la clave catastral que a cada uno corresponda.

En los planos o memorias descriptivas deberán especificarse las áreas de uso común y las reservadas para alojamiento de servicios y equipamiento urbano.

**ARTÍCULO 51.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 51.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 51.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Agosto del año 2020, publicado en Periódico Oficial No. 51, de fecha 21 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021, para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 51.-** Dentro del plazo de 45 días naturales siguientes a la recepción de la documentación a que se refiere el artículo anterior, la Dirección deberá asignar la clave catastral a cada local, departamento o predio que resulte y entregará al fraccionador una relación y copia del plano referido con la clave correspondiente.

El propietario del fraccionamiento o condominio deberá comunicar por escrito a la Dirección cualquier modificación que se autorice a los planos de lotificación aprobados con anterioridad, en un término de 15 días hábiles siguientes a la fecha de modificación, debiendo acompañar un ejemplar de los planos en que aparezcan señaladas las alteraciones autorizadas a fin de actualizar el registro y padrón catastral.

**ARTÍCULO 52.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV,



expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 52.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 52.-** En los casos de condominios, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o fusiones de bienes inmuebles que se realicen, total o parcialmente, sin la licencia o autorización respectiva, la Dirección procederá a efectuar las operaciones catastrales correspondientes con carácter provisional, sin perjuicio de aplicar las sanciones que prevén las leyes y sin que ello implique la regularización de esta situación.

**ARTÍCULO 53.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 53.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 53.-** Los fraccionadores tendrán la obligación de manifestar mensualmente a la Dirección, las operaciones de compraventa, promesa de venta, venta con reserva de dominio o cualquier otro contrato preliminar o preparatorio a la transmisión del uso o dominio de los lotes, locales o departamentos que resulten. De celebrarse los contratos, transmitirse la posesión o uso del inmueble, sin haberse realizado dicha manifestación la Dirección procederá a registrar a nombre del poseedor sin que ello implique la regularización de esta situación y auxiliará a las demás autoridades en la aplicación de las sanciones a que haya lugar.

## **CAPÍTULO DÉCIMO** **DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**



**ARTÍCULO 54.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 54.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 54.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Agosto del año 2020, publicado en Periódico Oficial No. 51, de fecha 21 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021, para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 54.-** Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, distintos a los que señala el artículo 48 de la Ley, podrán interponer recurso de revocación o intentar las vías judiciales correspondientes.

**ARTÍCULO 55.-** El plazo para interponer el recurso será de quince días contado a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación o de que el interesado o su representante legal hagan la manifestación expresa de conocer el contenido del acto o resolución que se reclama.

**ARTÍCULO 56.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 56.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:



**ARTÍCULO 56.-** El escrito de interposición del recurso se presentará ante la Dirección de Administración Urbana y deberá expresar.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 57.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de Fecha 07 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 1, de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 57.-** Fue reformado por Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio del año 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 04 de agosto de 2017, Tomo CXXIV, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019; para quedar vigente como sigue:

**ARTÍCULO 57.-** La Dirección deberá acordar, en su caso, la admisión del recurso y señalar dentro de los diez días siguientes a su interposición, fecha para la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

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

**ARTÍCULO 58.-** Concluido el período de instrucción y desahogo de pruebas, se pondrán las actuaciones a disposición del interesado, para que inmediatamente formule alegatos, en



su defecto, se tendrá como manifiesta su decisión de no presentarlos y se procederá a dictar resolución.

**ARTÍCULO 59.-** La resolución del recurso se dictará en un plazo máximo de diez días posteriores a la celebración de la audiencia y podrá:

I.- Confirmar el acto impugnado;

II.- Desechar el recurso por improcedente o sobreseerlo;

III.- Revocar total o parcialmente el acto impugnado;

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

**ARTÍCULO 60.-** Los recursos, trámites o procedimientos iniciados a instancia del interesado que se encuentre sin promoción o paralizados por causas imputables al mismo, por más de dos meses sin que el interesado reanude su tramitación, producirán caducidad y se ordenará el archivo de sus actuaciones.

#### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS:**

**UNICO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

APROBADO EN LA SALA DE CABILDO DEL XIV AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
ENSENADA, B.C. EL DIA ONCE DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

C. PRESIDENTE MUNICIPAL  
C. P. OSCAR SANCHEZ DEL PALACIO.

Acuerdo de Cabildo por el que se reforman los artículos 1, 2, 3, 5, 6, 18, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 45, 46, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 56 y 57 del Reglamento del Catastro Inmobiliario para el Municipio de Ensenada, B. C., de Fecha 7 de Noviembre del año 2007, publicado en el Periódico Oficial No. 01 de fecha 04 de Enero de 2008, Tomo CXV, expedido por el H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el C. Quim. César Mancillas Amador, 2004-2007.



## TRANSITORIOS

**ÚNICO.-** Esta Reforma entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el periódico Oficial del Estado de Baja California.

Acuerdo del XXII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 21 de julio del 2017, por medio del cual se reforman diversos artículos, publicado en el Periódico Oficial del Estado No.35, Tomo CXXIV de fecha 04 de agosto del 2017, siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019.

## ARTÍCULO TRANSITORIO

**ÚNICO.-** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y/o Gaceta Municipal.

Acuerdo del XXII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 10 de octubre del 2017, por medio del cual se reforman diversos artículos, publicado en el Periódico Oficial del Estado No.48, Tomo CXXIV de fecha 30 de octubre del 2017, siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019.

## ARTÍCULO TRANSITORIO

**ÚNICO.-** La presente reforma entrara en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal y/o en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Acuerdo del XXII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo celebrada en fecha 14 de mayo del 2018, por medio del cual se



deroga el artículo 39 y modifica los artículos 41, 42 y 43 en el Periódico Oficial del Estado No. 25, Tomo CXXV de fecha 25 de mayo del 2018, siendo Presidente Municipal, el Licenciado Marco Antonio Novelo Osuna, diciembre 2016 – septiembre 2019.

### **ARTÍCULO TRANSITORIO**

**ÚNICO.** - La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Acuerdo del XXIII Ayuntamiento de Ensenada, tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 05 de agosto del 2020, por medio del cual se reforman los artículos 2, 26, 51 y 54, publicado en el Periódico Oficial No. 51, de fecha 21 de Agosto de 2020, Tomo CXXVII, expedido por el Ayuntamiento de Ensenada, B. C. siendo Presidente Municipal, el Licenciado Armando Ayala Robles, Octubre 2019 – Septiembre 2021.

### **TRANSITORIO.**

**ÚNICO.** La presente reforma entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.