



DIRECCION DE INFORMACION GEOGRAFICA Y CATASTRO

Al mes de julio del presente, la Dirección carece de indicadores de gestión, evaluación y monitoreo para sus actividades, dado que se encuentra en proceso de elaboración.

Principales actividades que realiza la Dirección

- **Estimaciones catastrales**

- ✓ La estimación catastral corresponde a una valuación rápida y sin inspección realizada en ventanilla de atención al público, se determinara el valor del inmueble en base a los antecedentes registrados en el sistema del municipio y en la información que el propietario declare y justifique por medio de documentos legales, se aplicaran los valores de la ley de ingresos vigente del municipio.
- ✓ En el instante se agregara la construcción que el usuario declare en caso de aumentar, y en caso de disminuir, será necesaria la inspección al inmueble.
- ✓ El servicio es inmediato y gratuito.

- **Avalúos catastrales:**

- ✓ El avalúo inmobiliario sirve para tomar decisiones al comprar la vivienda que más convenga en cuanto a ubicación, calidad y precio.
- ✓ Es un documento necesario para tramitar créditos, ya que ahí se inicia el valor de la vivienda, información que se utiliza para determinar el valor de la operación de crédito y le permite a la institución donde se tramita, conocer el valor de la garantía.
- ✓ Entidades federativas y autoridades solicitan, para la escrituración un evalúo catastral para el cálculo del impuesto de traslado de dominio (ISR e ISABI). Esto lo realiza un especialista en el área de tasación, mediante una metodología capaz de tomar variables específicas para determinar dicho valor.
- ✓ El avalúo catastral estará determinado por la ley de ingresos vigente en el municipio de Tehuacán y por la fecha de firma de la escritura ante notaria publica. Se considerara el tipo de construcción, calidad, la antigüedad, su uso, su ubicación, vialidades, pendientes de suelo, superficie entre las principales características del inmueble.

- **Inspecciones catastrales:**

- ✓ La inspección catastral consiste en realizar la vista al inmueble que será valuado. Esto con la finalidad de conocer su construcción y sus características físicas de ellas, así como el volumen y superficie de las mismas para posteriormente hacer su trazo en la cartografía del municipio.



- ✓ En caso de que el predio no cuente con construcciones (baldío) solo se ubicara a través de un equipo de GPS, para conocer su ubicación geográfica, vialidades de acceso, inclinación y tipo de suelo, para su trazo en la cartografía.
- **Actualización de cartografía:**
- ✓ Basada en inspecciones catastrales, búsqueda en expedientes que obren en el archivo municipal, información publicada por medio de periódico oficial.

Vinculación con otras dependencias

- La información cartográfica manejada en este departamento, es útil para la mayoría de las áreas del ayuntamiento y para el público en general, hemos proporcionado información trazada en cartografía para bajar recursos federales, actualizar nuestra base de datos conlleva a mejorar la captación del impuesto predial, identificar inmuebles de tipo habitacional, comercial, industrial, cada uno de estos tiene utilidad para diferentes departamentos del ayuntamiento.
- Debido a que la dirección se encarga de la información Geográfica en conjunto con la información Catastral, es útil para la búsqueda de predios para ejecución de programas de desarrollo urbano.
- Gran parte del municipio es Área Natural Protegida, esto nos obliga a tener un vínculo estrecho con SEMARNAT.
- De manera interna por manejar Cartografía municipal nos vincula directamente con las direcciones de Desarrollo Urbano, Ecología, Obras públicas, Sindicatura Municipal, Servicios municipales, Seguridad Pública, Transito, Protección civil.
- Con AFI, Juzgados, IMSS, etc., por la cartografía e información catastral.

Debilidades y necesidades al inicio de esta Administración

- La principal debilidad del departamento son los tiempos para realizar la inspección catastral, puesto que el departamento no cuenta con unidad vehicular alguna, deberán ser realizadas trasladándose en transporte público, particular o cuando el interesado se presente en las oficinas para así llevar al inspector al predio en cuestión. Dicha debilidad se ha ido controlando llevando una agenda.
- Para la actualización de la cartografía a nivel catastral, resulta ser un proceso lento, debido a que no es posible delimitar los predios por fotografía aérea bien sea debido a fusiones y segregaciones legales o que entre propietarios o particulares se acuerdan, y a que los propietarios solo cuando van a realizar un movimiento notarial acuden a la Dirección a ubicar sus propiedades.
- La falta de equipo de computo para la digitalización de la inspecciones con capacidad tanto de almacenamiento como velocidad de procesamiento optimo.



- La falta de licencias de software de sistemas de información geográfica, hoy día la justificación de obra pública, servicios municipales, ejecución de proyectos definidos en el plan de Desarrollo Municipal requieren forzosamente para su aprobación y ejecución estar proyectados en sistemas de este tipo. En la Dirección por tener a cargo la información geográfica del Municipio es indispensable la adquisición de más licencias de este tipo de software.
- Para poder cumplir con los tiempos de entrega establecidos, son necesarios hoy en día, dispositivos de medición tales como medidores laser (telemetro laser), útiles en terrenos de grandes superficies debido a que se asigna un inspector por predio, de esta manera, tanto terreno como construcción pueden ser medidos con mayor exactitud y rapidez, estación total para la delimitación correcta de parcelas.
- Un plotter para la impresión de la cartografía tanto para venta como la distribución en la diferentes Direcciones y Dependencias que así lo requieran, bien sea para establecer sus rutas de trabajo, como para plasmar proyectos o para la ejecución de programas tanto municipales, estatales y federales.

Participación Ciudadana

- Se está promoviendo a través del descuento en el pago del impuesto predial, al realizar su actualización de su base catastral, con jornadas de cobranza en conjunto con área de cajas yendo a las juntas auxiliares a realizar sus actualizaciones catastrales.

Alcances y Metas 2014

- Desempeñarnos como uno de los departamentos más competentes en el ayuntamiento municipal, entregando en tiempo y forma las estimaciones catastrales, avalúos e inspecciones en un lapso promedio de 4 a 5 días hábiles en caso de no haber contratiempo alguno para realizar nuestras actividades.
- Mejorar la recaudación de impuesto predial, conforme se alimente nuestra base de información a través de inspecciones en campo.
- Aumentar el ingreso al municipio con el impuesto sobre Adquisición de bienes inmuebles (ISABI)
- Lograr un incremento, en la ubicación de predios inscritos en el padrón predial dentro de la cartografía municipal.