



Gobierno del Estado
de Michoacán de Ocampo

Dependencia	Secretaría de Finanzas y Administración
Sub-dependencia	Dirección de Catastro
Oficina	Del Director
No. de Oficio	186/2013
Expediente	

Asunto:

Morelia, Mich., a 15 de abril de 2013.

CC. ADMINISTRADORES Y RECEPTORES DE RENTAS EN EL ESTADO P R E S E N T E S

A fin de que apoyarlos con los elementos suficientes para la revisión de los Avisos de Adquisición de Inmuebles, a continuación me permito señalar los lineamientos y criterios generales para la recepción, revisión y autorización de los mismos, conforme a lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán y relativos.

BASES JURIDICAS:

"El procedimiento para la autorización de los avisos de adquisición de inmuebles se sustenta en lo establecido por el artículo 42 de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán, que en su parte conducente señala": Las Dependencias Oficiales, Los Fedatarios Públicos o cualesquiera otros Funcionarios que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación de los bienes inmuebles están obligados a manifestarlos a la autoridad catastral, en las formas oficiales aprobadas por esta para tales efectos, dicha presentación será en los plazos establecidos en el artículo antes citado.

Es necesario destacar que en la forma oficial aprobada por la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado, también se contempla el apartado relativo a la determinación del impuesto sobre adquisición de inmuebles; por tanto en los casos de los Municipios que administran directamente sus contribuciones a la propiedad inmobiliaria (impuesto predial e impuesto sobre adquisición de inmuebles), dichos avisos se deberán presentar en primer término en las oficinas de la Tesorería Municipal y, con posterioridad en la Oficina Recaudadora que corresponda.

RECEPCIÓN:

Para la recepción del aviso de adquisición de inmuebles, se deberá presentar por el Notario correspondiente o la Autoridad que de fe de los actos que modifiquen la situación de los predios registrados catastralmente, los documentos siguientes:

- 1.- EL CERTIFICADO CATASTRAL DEL PREDIO QUE SE TRANSMITE.
- 2.- CONSTANCIA DE NO ADEUDO DEL PREDIO QUE SE TRANSMITE Y
- 3.- EL AVALUO PRACTICADO POR PERITO AUTORIZADOS EN TÉRMINOS DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MICHOACAN.

MICHOACAN, COMPROMISO DE TODOS



Gobierno del Estado
de Michoacán de Ocampo

Dependencia	Secretaría de Finanzas y Administración
Sub-dependencia	Dirección de Catastro
Oficina	Del Director
No. de Oficio	186/2013
Expediente	

Asunto:

PROCEDIMIENTO:

Si el documento presentado cumple con la totalidad de los documentos señalados, se procederá a revisar los aspectos siguientes:

a).- QUE COINCIDA EL NUMERO DE PREDIO QUE SEÑALA EL AVISO CON EL DEL CERTIFICADO CATASTRAL ADJUNTO.

b).- EN EL APARTADO DE LA NATURALEZA DEL ACTO O CONCEPTO DE OPERACIÓN, DEBERÁ INDICARSE EL TIPO DE ACTO QUE SE ESTA REALIZANDO.

c).- QUE SE CONSIGNE EL NUMERO DE LA ESCRITURA, DISTINGUIENDO SI SE TRATA DE ESCRITURA PUBLICO O PRIVADA.

d).- LA FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA, ESTO A FIN DE DETERMINAR SI EL AVISO SE ESTA PRESENTANDO EN TIEMPO O EN SU CASO PROCEDER AL COBRO DE LOS ACCESORIOS ESTABLECIDOS EN EL CÓDIGO FISCAL MUNICIPAL DEL ESTADO DE MICHOACAN, ESTA ULTIMA SITUACIÓN SOLO APLICA EN LOS MUNICIPIOS COORDINADOS CON EL GOBIERNO DEL ESTADO EN LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

e).- QUE COINCIDA EL NOMBRE DEL TRANSMITENTE SEÑALADO EN EL AVISO CON EL ASENTADO EN EL CERTIFICADO CATASTRAL, ES DECIR VERIFICAR QUE EL VENDEDOR SEA EL PROPIETARIO DEL PREDIO MOTIVO DEL AVISO TRANSMITIVO DE DOMINIO.

f).- QUE SE ESPECIFIQUE SI EL PREDIO MOTIVO DE TRANSMISIÓN ES TERRENO RÚSTICO O URBANO.

g).- QUE COINCIDA LA UBICACIÓN DEL PREDIO SEÑALADA EN EL AVISO, CON LA ASENTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL, ES DECIR QUE SE REFIERA AL MISMO PREDIO, CONSIDERANDO LA CALLE, NÚMERO OFICIAL, LOTE, MANZANA, ETC. INDICANDO ASIMISMO SUS MEDIDAS Y COLINDANCIAS, EN LOS CASOS EN QUE DICHA UBICACIÓN SE ACTUALICE O CAMBIE, SE DEBERÁ INDICAR DICHA SITUACIÓN, TAL Y COMO EL EJEMPLO SIGUIENTE: "ANTES CALLE HIDALGO, AHORA CALLE JUAREZ".

h).- QUE COINCIDA LA SUPERFICIE DE TERRENO SEÑALADA EN EL AVISO, CON LA CONSIGNADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL, ES CONVENIENTE SEÑALAR QUE EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 57 DE LA LEY DEL NOTARIADO: "El notario redactará las escrituras en español; podrá usar palabras en otro idioma que sean (sic) de uso general y que no tengan equivalente apropiado en el idioma castellano.

MICHOACAN, COMPROMISO DE TODOS



Gobierno del Estado
de Michoacán de Ocampo

Dependencia	Secretaría de Finanzas y Administración
Sub-dependencia	Dirección de Catastro
Oficina	Del Director
No. de Oficio	186/2013
Expediente	

Asunto:

En las escrituras observará las reglas siguientes:

....VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, evitando que puedan confundirse con otras; si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, ubicación, colindancias o linderos y, en cuanto fuere posible su extensión superficial, sin que pueda aumentar la señalada en los antecedentes, salvo la escritura de rectificación de superficie en los términos del Código Civil; **DE LO ANTERIOR SE DERIVA QUE NO EXISTE MARGEN NI PORCENTAJE QUE PERMITA INCREMENTAR LA SUPERFICIE DEL ANTECEDENTE.**

PARA EFECTOS DE LOS ANTERIOR, SE ENTIENDE POR SUPERFICIE NOTARIAL, AQUELLA QUE DE MANERA EXPRESA SE INDICA EN EL AVISO DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, NO ASÍ AQUELLA QUE SE DEDUZCA O DETERMINE EN BASE A LAS MEDIDAS.

i).- QUE EL AVISO SE ENCUENTRE FIRMADO Y SELLADO POR EL NOTARIO PÚBLICO QUE DIO FE DEL ACTO TRANSMITIVO DE DOMINIO.

j).- QUE EL AVALUO QUE SE PRESENTA SEA DEL PREDIO OBJETO DE LA TRANSMISIÓN, (VERIFICANDO LA SUPERFICIE, LA UBICACIÓN, NÚMERO DE PREDIO, USO, ETC.), QUE ESTE HAYA SIDO PRACTICADO POR PERITO AUTORIZADO POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN.

k).- COMO MEDIDA DE SEGURIDAD JURÍDICA, EL AVISO TRANSMITIVO DE DOMINIO NO DEBERÁ TENER BORRADURAS, ENMENDADUDAS NI ALTERACIONES.

DEVOLUCIÓN:

Si de la revisión antes mencionada se desprenden diferencias o anomalías, deberá devolverse el aviso de manera inmediata precisando los motivos de la devolución, para su corrección o aclaración correspondiente. Así mismo y de requerir información adicional a la señalada en el traslado de dominio se deberá solicitar con fundamento en el artículo 88 de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán.

AUTORIZACIÓN:

En caso de que no exista requerimiento o de haber cumplido el mismo, realizada la revisión respectiva se procederá a anotar en el aviso la fecha y firma de autorización, esto a fin de acreditar lo establecido en el artículo 42-A de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán, y 51 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán.

Al contestar este oficio, citarse los datos contenidos en el cuartel del ángulo superior derecho



Gobierno del Estado
de Michoacán de Ocampo

Dependencia	Secretaría de Finanzas y Administración
Sub-dependencia	Dirección de Catastro
Oficina	Del Director
No. de Oficio	186/2013
Expediente	

Asunto:

CONSIDERACIONES:

- 1).- Si la escritura es otorgada fuera del estado, la declaración será firmada por cualquier interesado y, a ella deberá acompañar una copia certificada de la escritura correspondiente.
- 2).- En los casos en que la transmisión se opere como consecuencia de una Resolución Judicial, se deberá acompañar copia certificada de la resolución respectiva.
- 3).- Es conveniente aclarar que el aviso transmitivo de dominio es la base para realizar los movimientos en el Padrón Catastral, y por lo tanto deben relacionarse en forma progresiva manteniendo un control riguroso sobre los mismos.
- 4).- Asimismo al momento debe hacerse la captura en el sistema de Gestión Catastral y de hacerse las anotaciones en tarjetas, para el efecto de que tenga mayor certeza jurídica el movimiento deberá estar firmado por el responsable del Área de Catastro y el Recaudador correspondientes.
- 5).- Para la ratificación o rectificación de los avalúos que se presentan anexos a los Aviso de Adquisición de Inmuebles, el artículo 42 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán establece un periodo de cuatro meses contados a partir de la fecha de presentación del aviso, por tanto la consideración de que el avalúo no es correcto, no es motivo suficiente para negar la recepción del aviso, por el contrario se deberá recibir y en su momento rectificar el avalúo, remitiendo copia del mismo a esta Dirección, para efectos de que se apliquen las sanciones establecidas en la Ley de Catastro del Estado de Michoacán, al Perito que no aplicó correctamente los lineamientos de la materia.

Asimismo le reiteramos nuestra disposición para aclararle sus dudas y recibir sus comentarios respecto a la aplicación de los criterios establecidos en la presente, a los teléfonos (443) 3-12-19-29, 3-12-32-46 y 3-12-21-45, extensiones 224 y 281 de la ciudad de Morelia, Michoacán.

ATENTAMENTE

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
ENCARGADO DEL DESPACHO
DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO**

LIC. FCO. ESTEBAN PEREZ MEDINA



**SUB SECRETARIA DE FINANZAS
DIRECCIÓN DE CATASTRO**

C.c.p. C.P. Carlos Rio Valencia.- Secretario de Finanzas y Administración.- para su atento conocimiento.-
C.P. Marcela Figueroa Aguilar.- Subsecretaria de Finanzas.- mismo fin.-
Lic. Pedro José Vargas Zarrabal.- Director de Ingreso.- mismo fin.