



Procedimiento de Avalúo Catastral

Código: TES-PR-CT-12

Emisión: 21/08/2014

Ultima Rev.: 20/06/2022

Revisión No. 01

Dirección: Catastro Municipal

Emisora:



Manual de Procedimientos de Avalúo Catastral

AUTORIZACIONES



Elaboró:

Lic. Diego Adrián Flores Castillo
Coordinador de Catastro



Revisó:

Ing. Miguel Ángel Rodríguez Salas
Coordinador de Calidad



Autorizó:

Lic. Severo Galván Cornejo
Director de Catastro

Sello CM

MUNICIPIO DE
SALTILLO, COAH.



CONTRALORIA
MUNICIPAL





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código: TES-PR-CT-12

Emisión: 21/08/2014

Última Rev.: 20/06/2022

Revisión No. 01

Dirección
Emisora: Catastro Municipal

CONTENIDO

	<i>Índice</i>
1. Objetivo	3
2. Alcance	3
3. Responsabilidades	3
4. Definiciones	3
5. Políticas y Lineamientos	4
6. Desarrollo/Procedimiento	5
7. Diagrama de Flujo	12
8. Riesgos Inherentes	13
9. Registros	14
10. Formatos e Instructivos	14
11. Marco Jurídico/Referencias	14
12. Control de Cambios	14



**SALTILLO**

Procedimiento de Avalúo Catastral

Código: TES-PR-CT-12

Emisión: 21/08/2014

Última Rev.: 20/06/2022

Revisión No. 01

Dirección Catastro Municipal

Emisora:

1. OBJETIVO.

Proporcionar la base (valor catastral) para poder calcular el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles para los predios que son motivo de operación.

2. ALCANCE.

Que el contribuyente tenga el conocimiento del valor del inmueble para coadyuvar en su interés particular.

3. RESPONSABILIDADES.

Núm.	Responsable (puesto)	Funciones
3.1	Director	Define el proceso de planeación, organización, dirección y control del trabajo del personal del Departamento y de usar los recursos disponibles de la misma para alcanzar metas establecidas.
3.2	Jefe del Área de Actualización.	Persona encargada de mantener el padrón catastral actualizado en cuanto en la información de la propiedad y del contribuyente.
3.3	Valuador	Personal autorizado para realizar las inspecciones a solicitud del interesado, dependiente del área de actualización.
3.3	Ventanilla de Elaboración de Pases.	Lugar de elaboración de los pases de cobro de servicios catastrales, dependiente del Área de Actualización.
3.4	Ventanilla Única	Área encargada de la recepción de solicitudes de servicios catastrales y entregar el trámite concluido al contribuyente o interesado, dependiente del área de actualización.
3.5	Ventanilla de Actualización.	Área responsable que realiza la actualización del padrón catastral con la información de la propiedad o del propietario, titular, poseedor, etc.... dependiente del área de actualización.

4. DEFINICIONES.

Núm.	Palabra/Término	Definición
4.1	Cartografía	Área encargada de la revisión de los planos catastrales de la ciudad.
4.2	Construcciones	Edificación realizada sobre un lote de terreno determinado.



**SALTILLO**

Procedimiento de Avalúo Catastral

Código: TES-PR-CT-12

Emisión: 21/08/2014

Última Rev.: 20/06/2022

Revisión No. 01

Dirección
Emisora: Catastro Municipal

4.3	Clasificación	Serie de categorías o clases.
4.4	Estado de conservación.	Condiciones que se encuentren las construcciones realizadas.
4.5	Sistema Integral de Catastro (SICA)	Programa en el cual se registran los cambios relacionados con el predio y sus propietarios, así como las altas de las nuevas propiedades de nueva creación y bajas de predios por fusiones o subdivisiones.
4.6	Portal de Trámites Notariales	Plataforma que se utiliza para informarle a los notarios en qué etapa del proceso están sus escrituras con relación al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles se realiza la actualización del padrón catastral con relación a este impuesto.
4.7	S.M.A.R.T	Sistema Municipal de Administración y Registro de Trámites
4.8	Licencia de Construcción	Documento oficial de autorización de una construcción y se basa en las normas técnicas del Reglamento de Desarrollo Urbano, Zonificación, Uso de Suelo y Construcciones del Municipio de Saltillo.
4.9	Tabla de Valores	Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.
4.10	Ficha Catastral	Módulo sistemático que contiene la información de la propiedad y del propietario.

5. POLÍTICAS Y/O LINEAMIENTOS.

- 5.1 El trámite se presentará ante la Ventanilla Única de la Dirección de Catastro en el horario de 08:00 a 14:00 hrs. de lunes a viernes.
- 5.2 El servicio se brindará una vez cubierto el costo del mismo.
- 5.3 Solo se valorarán predios que se encuentren asentados en el padrón catastral.
- 5.4 Se reducirá los metros de construcción en el avalúo, presentando la licencia de construcción expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano a nombre del adquirente.
- 5.5 En caso de inconformidad en los metros de construcción, clasificación o el estado de conservación de bien inmueble, se deberá de solicitar visita de campo para su mejor apreciación.
- 5.6 En los casos que exista un error en el documento, se deberá solicitar la reimpresión del avalúo a través de la ventanilla única, subsanado el error ante las ventanillas de actualización.
- 5.7 Si se solicita por error un avalúo catastral para un trámite que no lo contempla, ya no se podrá usar para otra propiedad, se deberá de realizar la cancelación del mismo para proseguir con el trámite.
- 5.8 Si se solicita por error un avalúo catastral de una propiedad que no era la que se deseaba valorar, no se podrá trasladar dicho documento a otro predio, debiendo solicitar un nuevo avalúo para el bien inmueble correcto.
- 5.9 Si el bien inmueble inscrito en el padrón catastral no se localiza dentro de la propiedad, el solicitante deberá de dar la ubicación precisa del bien inmueble con la papelería o documentación que le sea basta al valuador para así realizar la valuación,





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código:	TES-PR-CT-12
Emisión:	21/08/2014
Ultima Rev.:	20/06/2022
Revisión No.	01
Dirección	Catastro Municipal
Emisora:	

6. DESARROLLO / PROCEDIMIENTO.

Act. Núm.	Responsable (puesto)	Descripción de la Actividad	Documento
Avaluó Catastral por Ventanilla Única			
1 Solicitud del servicio de visita.	Contribuyente	1.1 Se dirige a la ventanilla de elaboración de pases de cobro o la ventanilla de actualización, solicitando una solicitud de Servicio Catastrales para su llenado con la información del solicitante, adjunta a ello, una copia del pago del impuesto Predial al corriente de pago o copia del Certificado de estar al corriente en el pago de las contribuciones del Impuesto Predial. 1.2 Una vez llenada la solicitud, pasara a la ventanilla de actualización para su autorización.	Solicitud de Servicio Catastral Pago del Predial
2. Autorización del servicio	Ventanilla de Actualización.	2.1 El servidor público que se encuentre en la ventanilla, revisara toda la información contenida en la solicitud, en el caso de que exista una discrepancia con lo que se encuentre en el padrón catastral, solicitara al contribuyente, sea subsanado la información que se encuentra incorrecta. 2.2 También revisara que la copia del predial acompañada a la solicitud, sea la actualizada y de la propiedad a valuar o bien si cuenta con un certificado de estar al corriente. 2.3 Una vez subsanado o aclarado o bien toda la información se encuentra correcta, procederá a autorizar la solicitud, imprimiendo el sello de autorizado y firma de la persona que reviso el expediente.	Solicitud de Servicio Catastral Pago del Predial





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código:	TES-PR-CT-12
Emisión:	21/08/2014
Última Rev.:	20/06/2022
Revisión No.	01
Dirección	Catastro Municipal
Emisora:	

3 Elaboración del pase de cobro del servicio.	Ventanilla de elaboración pases de cobro.	3.1 Imprimirá en la solicitud, un número de folio consecutivo que será el identificador del trámite. 3.2 Elabora el pase a caja en el Sistema Integral de Información Financiera (SIIF) con los datos del contribuyente como el nombre completo, domicilio fiscal y RFC, con el concepto de cobro correspondiente. 3.3 En las observaciones se impondrá la clave catastral del bien inmueble y el número de folio, se cobrará al monto asignado en la Ley de Ingresos del ejercicio actual. 3.4 Imprimirá el pase a caja y se lo entregará al usuario para su cobro en las cajas de cobro de la Dirección de Ingresos.	Solicitud de Servicio Catastral Pago del Predial
4 Pago del servicio	Ciudadano	4.1 Se dirige el contribuyente a las cajas de cobro pertenecientes a la Dirección de Ingresos, se le realizará el cobro del Servicio Catastral y se entregará se recibo oficial en su tanto de contribuyente y archivo con sus datos brindados y la cantidad cobrada. 4.2 Entregará recibo en su tanto de archivo junto a la solicitud y anexos a la Ventanilla Única.	Solicitud de Servicio Catastral Pago del Predial
5 Turna el servicio	Ventanilla Única	5.1 El funcionario de ventanilla única, capturara en un documento, el ingreso de los documentos, imponiendo la fecha de solicitud, clave catastral y número de folio. 5.2 Al final del día entrega las solicitudes al valuador para que puedan ser atendidas.	Solicitud de Servicio Catastral Pago del Predial





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código: TES-PR-CT-12

Emisión: 21/08/2014

Última Rev.: 20/06/2022

Revisión No. 01

Dirección Catastro Municipal

Emisora:

6 Valuación de la propiedad	Valuador	6.1 Ordenara las solicitudes de manera consecutiva por el número de folio asignado. 6.2 Revisará en la ficha catastral el apartado de "Avaluó Catastral" que el valor de metro cuadrado en el terreno sea el correcto, conforme a lo establecido a la Tabla de Valores. 6.3 Revisara en la cartografía digital por el vuelo aéreo que cuenta la Dirección, el estado físico de la propiedad, ya sea terreno o cuente con construcción. 6.4 Si cuenta con construcción, inspeccionara la superficie construida, el tipo de construcción (clasificación) y el estado de conservación. 6.5 Si la información obtenida por la cartografía digital, es distinta a la que se cuenta en la ficha catastral, cancelara el registro de la construcción que cuenta la ficha y registrara la nueva superficie junto con el tipo de movimiento, tipo de construcción, estado de conservación y aplicara el movimiento. 6.6 Se actualizará el valor de la construcción de acuerdo a la información capturada y guardará los cambios en el sistema. 6.7 Una vez actualizado, se dirigirá al módulo de Avalúos que se encuentra en el bloque de Avalúos Catastrales. 6.8 Ya en el modulo de Avalúos, capturara la clave catastral, tipo de operación y el folio de pago, mismo que es el que se asigna en la autorización del avalúo. 6.9 Procederá a realizar la impresión del avalúo con la información corroborada por el personal de la ventanilla de actualización y la información capturada por el valuador. 6.10 Se abrirá una nueva ventana donde muestra el documento de avalúo, procederá a imprimirlo en 3 tantos. 6.11 Impondrá sobre el documento ya impreso, el sello de la dirección y su antefirma. 6.12 El avalúo lo grapara junto a la solicitud y documentación anexa. 6.13 Al final del día, los avalúos generados los pasara a la Dirección, para ser firmados por el director de la dependencia.	Solicitud de Servicio Catastral Pago del Predial
---	-----------------	---	--





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código:	TES-PR-CT-I2
Emisión:	21/08/2014
Última Rev.:	20/06/2022
Revisión No.	01
Dirección	Catastro Municipal
Emisora:	

7 Firma del avaluó	Director	7.1 Firmará los avalúos catastrales que realizados para que sean entregados.	
8 Registro y control	Valuador	8.1 Contando con los avalúos firmados, los capturara en su relación de documentos para su control. 8.2 Pasara los avalúos al área de Ventanilla Única para su entrega.	Avaluó Catastral
9 Entrega servicio	Ventanilla Única	9.1 Se entrega el avalúo al ciudadano, imprimiendo lo sellos de despachado en la solicitud y firmando de recibido. FIN DEL PROCEDIMIENTO	Avaluó Catastral
Avaluó Catastral por Portal de Tramites Notariales			
1 Ingreso al portal.	Notario Publico	1.1 El notario público o el personal que labora en ella, deberá de ingresar al portal web exclusivo para tramites notariales http://notarios.salttillo.gob.mx/ con su usuario y contraseña.	
2 Compra de	Notario Publico	2.1 Para solicitar el servicio mediante el portal, el notario tendrá que contar con avalúos disponibles. 2.2 En caso de no contar con avalúos disponibles para utilizar, deberá de realizar la compra en línea o por medio de la ventanilla única para que sean cargados al portal del Notario.	





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código: TES-PR-CT-12

Emisión: 21/08/2014

Última Rev.: 20/06/2022

Revisión No. 01

Dirección: Catastro Municipal

Emisora:

3 Solicitud del avalúo catastral	Notario Publico	3.1 Con avalúos disponibles, se dirigirá al módulo "AVALUO PREVIO SIN TRAMITE DE ESCRITURA". 3.2 Impondrá la clave catastral y después le hará buscar. 3.3 Le aparecerán datos de la propiedad como el tipo de predio, tipo de propiedad, contribuyente, domicilio del propietario y domicilio del predio, estos datos los tendrá que verificar que sean correctos. 3.4 Escogerá en el tipo de operación, el acto jurídico que se está llevando en la escritura pública. 3.5 Le preguntará si desea generar el nuevo avalúo y dará clic sobre el botón si, en el caso que la información que arroje sea correcta. 3.6 Enseguida de ello, le arrojarán datos del avalúo, como la superficie de terreno, la superficie de construcción y valores parciales, si alguno de ellos se encuentra incorrecto, le dará clic sobre el botón de no. 3.7 Si cuenta con adeudos en el impuesto predial, le arrojará una leyenda en color rojo, notificando que cuenta con adeudos la clave, por lo que no podrá proseguir con el trámite hasta que se encuentre al corriente de pago. 3.8 Así mismo le notificará cuando exista un avalúo vigente sobre la misma clave, por lo que no podrá solicitar un nuevo avalúo hasta que se termine la vigencia del mismo, o solicitar la cancelación de avalúo siempre y cuando lo haya solicitado para un trámite anterior a la nueva escritura que esta por registrar. 3.9 Imprimirá la pantalla del avalúo para llevarlo al valuador, como acuse de que ya realizó la corrección. 3.10 Se presentará a la ventanilla de actualización a corregir la información con el antecedente de la escritura, certificado de existencia o inexistencia de gravámenes o avalúo comercial, ya sea el caso. 3.11 Una vez actualizada la información, llevará la impresión del avalúo previo para que sea entregada y notificarle al valuador que los cambios ya se encuentran correctos y prosiga con la revisión de la propiedad.
---	-------------------------------	---





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código: TES-PR-CT-12

Emisión: 21/08/2014

Última Rev.: 20/06/2022

Revisión No. 01

Dirección
Emisora: Catastro Municipal

4 Revisión de las solicitudes de avalúo	Valuador	4.1 El valuador revisará los trámites solicitados a través de la plataforma por medio del SICA, en el módulo "LISTADO DE AVALUOS NOTARIOS". 4.2 Generará los avalúos que le aparezcan con el estatus de "SI", que son aquellos que, al momento de revisar la información, se encontraban correcta. 4.3 Revisará los avalúos marcados con el estatus "NO" cuando el Notario Público le proporcione la impresión de la pantalla del avalúo y la información ya ha sido subsanada, en caso contrario, no podrá generar el avalúo catastral.	
---	----------	---	--





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código:	TES-PR-CT-12
Emisión:	21/08/2014
Última Rev.:	20/06/2022
Revisión No.	01
Dirección	Catastro Municipal
Emisora:	

5 Valuación de la propiedad.	Valuador	5.1 Revisará en la cartografía digital por el vuelo aéreo que cuenta la Dirección, el estado físico de la propiedad, ya sea terreno o cuenta con construcción. 5.2 Si cuenta con construcción, inspeccionará la superficie construida, el tipo de construcción (clasificación) y el estado de conservación. 5.3 Si la información obtenida por la cartografía digital, es distinta a la que se cuenta en la ficha catastral, cancelará el registro de la construcción que cuenta la ficha y registrará la nueva superficie junto con el tipo de movimiento, tipo de construcción, estado de conservación y aplicará el movimiento. 5.4 Se actualizará el valor de la construcción de acuerdo a la información capturada y guardará los cambios en el sistema. 5.5 Una vez actualizado, se dirigirá al módulo de Avalúos que se encuentra en el bloque de Avalúos Catastrales. 5.6 Ya en el módulo de Avalúos, capturará la clave catastral, tipo de operación y el folio de pago. 5.7 Procederá a realizar la impresión del avalúo con la información corroborada por el personal de la ventanilla de actualización y la información capturada por el valuador. 5.8 Se abrirá una nueva ventana donde muestra el documento de avalúo, procederá a imprimirlo en 3 tantos. 5.9 Impondrá sobre el documento ya impreso, el sello de la dirección y su antefirma. 5.10 Al final del día, los avalúos generados los pasará a la Dirección, para ser firmados por el director de la dependencia.	
6 Firma del avalúo	Director	6.1 Firmará los avalúos catastrales que realizados para que sean entregados.	
7 Registro y control	Valuador	7.1 Contando con los avalúos firmados, los capturará en su relación de documentos para su control. 7.2 Pasará los avalúos al área de Ventanilla Única para su entrega.	Avalúo Catastral



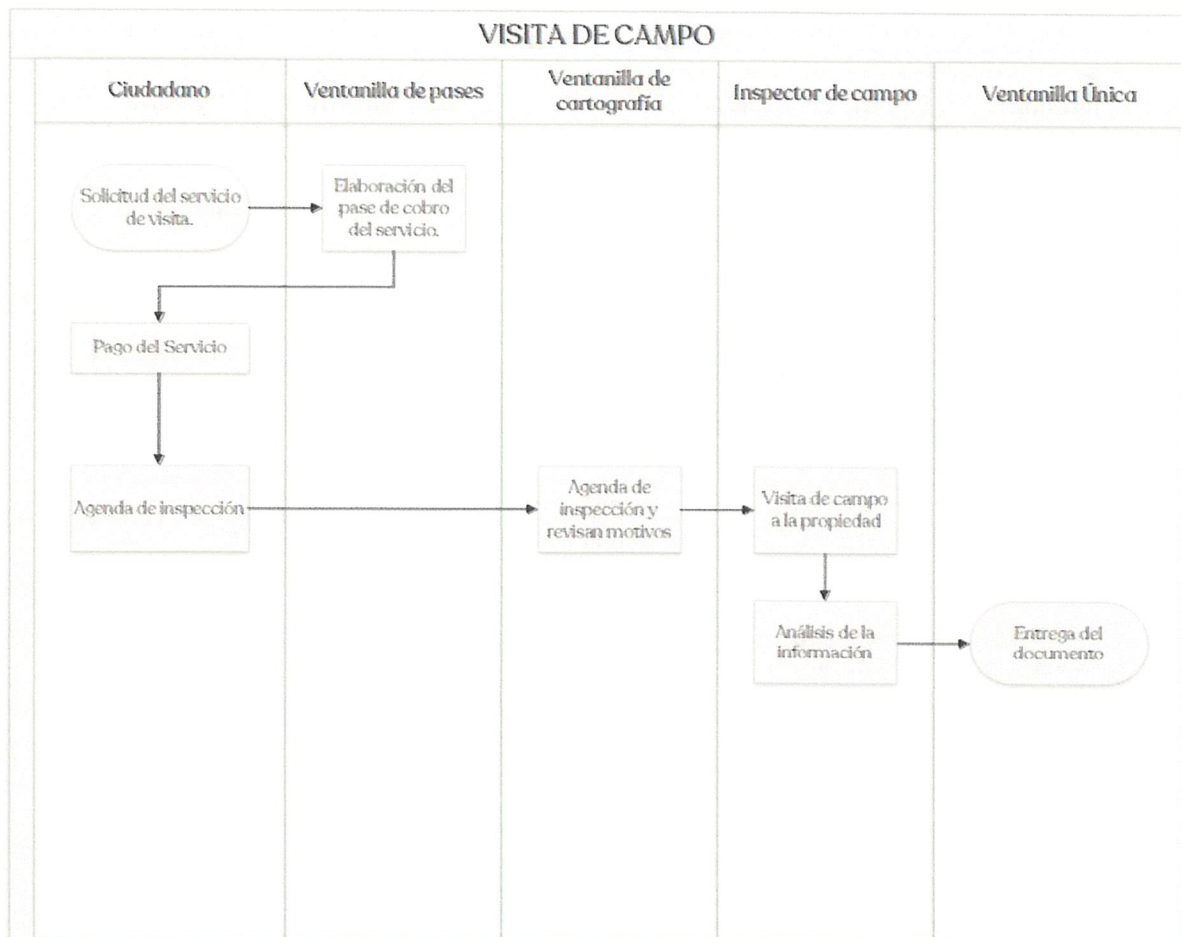


Procedimiento de Avalúo Catastral

Código:	TES-PR-CT-12
Emisión:	21/08/2014
Última Rev.:	20/06/2022
Revisión No.	01
Dirección	Catastro Municipal
Emisora:	

8 Entrega servicio	Ventanilla Única	8.1 Se entrega el avalúo al Notario Público, entregando el avalúo previo como acuse, firmándole el talón de entrega con nombre, firma y fecha. FIN DEL PROCEDIMIENTO	Avaluó Catastral
--------------------------	------------------	---	---------------------

7. DIAGRAMA DE FLUJO.



**SALTILLO**

Procedimiento de Avalúo Catastral

Código:	TES-PR-CT-12
Emisión:	21/08/2014
Ultima Rev.:	20/06/2022
Revisión No.	01
Dirección	Catastro Municipal
Emisora:	

8. RIESGOS INHERENTES.

Riesgo Potencial	Causa Potencial	Acción Preventiva	Responsable	Plazo	Frecuencia	Evidencias
No contar con el plano.	Que el tramite no lo solicite el propietario o interesado.	Revisar la veracidad de la información brindada	Director de Catastro	Ya está solventada	Permanente	

9. REGISTROS.

Código	Nombre
S/C	

10. FORMATOS E INSTRUCTIVOS (ANEXOS).

Código del formato o instructivo	Nombre del formato
S/C	Formato de servicios catastrales.

11. REFERENCIAS / MARCO JURÍDICO.

Código	Nombre
S/C	Código Financiero para los Municipios del Estado de Coahuila.
S/C	Ley de Ingresos del Municipio de Saltillo, para el Ejercicio Fiscal Actual.
S/C	Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza.
S/C	Tabla de Valores Unitario de Terreno y Construcción de Saltillo para el Ejercicio Actual.
S/C	Reglamento de Catastro Municipal.





Procedimiento de Avalúo Catastral

Código:	TES-PR-CT-I2
Emisión:	21/08/2014
Última Rev.:	20/06/2022
Revisión No.	01
Dirección	Catastro Municipal
Emisora:	

12. CONTROL DE CAMBIOS.

Núm. de revisión	Fecha	Sección Modificada	Descripción del Cambio
00	21/08/2014	-	Procedimiento de Nueva Creación
01	31/05/2018	-	Revisión General y cambio de código de DC- PR-CT-I2 a TES-PR-CT-I2
02	20/06/2022	-	Se agrega el punto 5, Políticas y Lineamientos. Se agrega el punto 7. Diagrama de flujo Se agrega el punto 8. Riesgos inherentes. Se amplía la descripción.

