

Art. 100. Del producto bruto anual se deducirán los gastos generales y los de reparación y conservación de la finca, y la diferencia que se obtenga, se considerará como la renta neta anual.

Art. 101. Se tendrán como gastos generales:

- I. Los de cobranza;
- II. Los de alumbrado, vigilancia y aseo de la finca, cuando sean por cuenta del poseedor.

Las instrucciones fijarán el tanto por ciento que deberá deducirse del producto bruto anual por razón de los expresados gastos.

Art. 102. Los gastos de reparación y conservación se calcularán en un tanto por ciento del producto bruto anual, que se fijará tomando en consideración las diferentes clases y calidades. A este efecto, la Dirección del Catastro, para preparar las Instrucciones relativas, determinará por estudios directos, la suma á que asciendan los gastos probables de reparación y conservación en fincas de cada clase y calidad, en un período de cinco años, atendiendo al deterioro normal de las construcciones, y sobre la quinta parte de esa suma se fijará el tanto por ciento que ha de deducirse por causa de los referidos gastos.

Art. 103. Aprobadas por la Junta Superior las Instrucciones á que se refieren los artículos anteriores, se publicará en el *Diario Oficial* la lista de los tantos por ciento deducibles por gastos generales y de reparación y conservación.

Art. 104. Los deterioros sufridos por las parcelas y que, aparentemente, hayan sido causados con la

intención de obtener una calificación inferior á la que correspondría á las parcelas sin el deterioro, no serán tomadas en cuenta por la Dirección del Catastro, á no ser que el poseedor respectivo acredite no haber ocasionado el deterioro, ó haber procedido de buena fe.

Si el deterioro se ha efectuado antes del comienzo de las operaciones catastrales en la Municipalidad á que corresponda la parcela, se presumirá que el poseedor obró de buena fe.

Art. 105. Cuando una finca estuviere ocupada por su poseedor, se estimará el producto bruto que debe servir de base para la valuación, mediante la comparación que se haga con el producto de otras fincas de la misma clase y calidad, teniendo, además, en consideración las circunstancias peculiares de la finca de que se trate.

Art. 106. La regla contenida en el artículo que precede, se observará cuando por cualquier motivo no pueda obtenerse el producto bruto de una finca de la manera que establece el artículo 99, ó cuando este producto aparezca, á juicio de la Dirección del Catastro, menor que el que debía corresponder á la finca por sus condiciones especiales.

Art. 107. Las fincas en ruina y las que se encuentren en estado de construcción ó reparación, serán asimismo valuadas individualmente por el Catastro.

Art. 108. El valor fiscal de la propiedad edificada, se calculará capitalizando la renta neta al tipo de seis por ciento anual.

Art. 109. El período que medie

entre el primer día del año siguiente al último que se tomó en cuenta para calcular el producto bruto anual de las fincas, según el artículo 99, y el día de la publicación en el *Diario Oficial* de las listas á que se refiere el artículo 103, se llamará *época censuaria* de la propiedad edificada.

SECCION C.

Valuación de las parcelas no edificadas.

Art. 110. Las parcelas no edificadas, comprendidas dentro de los perímetros á que se refiere el artículo 80, serán valuadas individualmente.

Para hacer estas valuaciones, la Dirección del Catastro tomará en cuenta, como principal elemento, la ubicación de la parcela y, además, todos aquellos datos que se conozcan con certeza, relativos al valor de terrenos inmediatos; y nunca considerará la circunstancia de hallarse la parcela destinada á una explotación agrícola.

Art. 111. Las parcelas no edificadas que se hallen fuera de los perímetros á que se refiere el artículo 80, se valuarán mediante la aplicación de tarifas, especiales para cada Municipalidad, en las que se expresarán la renta neta y el valor fiscal de la hectárea de terreno dentro de cada clase y calidad.

Art. 112. La Dirección del Catastro, al hacer sobre el terreno el estudio de las calidades para las parcelas á que se refiere el artículo anterior, designará en cada Municipalidad dos parcelas por cada cali-

dad, las cuales se llamarán *parcelas tipos*, y corresponderán á las circunstancias extremas, máxima y mínima, de cada calidad.

Las parcelas tipos servirán de término de comparación para la *distribución*, y de base para la formación de las tarifas, y se llamarán, respectivamente, *tipo superior* y *tipo inferior*. El tipo inferior de una calidad será el superior de la siguiente.

Determinadas las parcelas tipos, se darán á conocer al público, expresando cuál sea su ubicación y las demás circunstancias que sirvan para identificarlas.

Art. 113. Determinadas las parcelas tipos, la Dirección del Catastro procederá á fijar en cada una de ellas el valor de la hectárea de terreno, tomando como base la renta neta anual asignada á dicha unidad de superficie.

Art. 114. La renta neta de la unidad de superficie se determinará, deduciendo del producto bruto de la misma el costo de producción y el interés y la amortización del capital invertido en la explotación.

Art. 115. El producto bruto de la unidad de superficie, expresado en numerario, es el resultado que se obtiene, multiplicando el promedio anual de los frutos producidos en el período de diez años anterior á la época censuaria, por el precio medio que haya tenido la unidad de medida de los mismos frutos en igual período.

Art. 116. El costo de producción se computará, sumando los gastos normales, por unidad, de semilla, labranza, cultivo y cosecha,

según los procedimientos y á los precios ordinarios en cada localidad, con el tanto por ciento de los gastos generales que corresponda á la unidad de superficie.

Art. 117. El interés del capital invertido en la explotación, se calculará tomando el seis por ciento del valor de las máquinas, herramientas, animales de labranza y, en general, de todo aquéllo que estuviere destinado directamente á la explotación de las tierras; y la amortización se calculará por el demérito sufrido anualmente por los componentes del referido capital.

Art. 118. Para estimar el producto bruto de la unidad de superficie, no se considerarán los resultados obtenidos por labradores excepcionalmente empeñosos ó negligentes, sino los obtenidos aplicando á la tierra los métodos de cultivo y explotación comunes en la localidad.

Art. 119. El valor de los frutos ó productos se calculará, tomando el término medio del precio en la Ciudad de México, en los diez años anteriores á la época censuaria de la respectiva Municipalidad, y deduciendo el costo actual de transporte del lugar de producción á la Capital.

Los datos relativos á precios se adquirirán de fuentes oficiales, y si esto no fuere posible, se consultará con corredores antiguos y acreditados en la plaza.

Art. 120. Si algunos productos no se vendieren en su estado natural, sino después de haber sufrido alguna manipulación, se deducirá del precio del producto transfor-

mado, el importe de los gastos de transformación y el interés del capital empleado, de manera que se obtenga el valor del producto en su estado natural.

Art. 121. Para calcular el costo de producción, se estimarán los gastos en jornales, manutención de los animales de labor y abonos de las tierras, al tipo común de la localidad en la época del cómputo, así como el valor de las semillas, estimado de la manera que previene el artículo 119.

Los gastos generales se calcularán, para cada clase y calidad, en un tanto por ciento del costo de producción, determinándose dicho tanto por ciento por estudios hechos en fincas donde la contabilidad y la administración estén debidamente arregladas.

Al hacerse los expresados estudios, sólo se considerarán los gastos que sean necesarios para alcanzar la producción media de las tierras, según las costumbres predominantes en cada localidad.

Art. 122. El interés del capital de explotación se calculará solamente sobre el que sea necesario, dadas la clase y la calidad de la parcela, teniendo, en consideración, exclusivamente, los métodos ordinarios de cultivo en la localidad.

Al calcular el tanto por ciento de amortización del capital de explotación, no se considerarán ni el esmero ni la negligencia extraordinarias, sino el cuidado ordinariamente empleado por la mayoría de los labradores.

Art. 123. Determinada la renta neta de la unidad de superficie en

cada una de las parcelas tipos, por la aplicación de los procedimientos que establecen los artículos que preceden, se determinará el valor fiscal de la misma unidad de superficie, capitalizando la renta neta al tipo de seis por ciento anual.

Art. 124. La Dirección del Catastro procederá en seguida á formar las tarifas de valuación en las que se expresen la renta neta y el valor fiscal de la unidad de superficie para cada clase y calidad.

Art. 125. Las tarifas se darán á conocer á las respectivas Comisiones Censuarias, para que éstas formulen y funden las observaciones que crean procedentes, comunicándolas á la Dirección, en un término que no excederá de quince días, contados desde la fecha en que recibían las mencionadas tarifas.

Art. 126. La Dirección del Catastro someterá las tarifas á la aprobación de la Junta Superior, juntamente con las observaciones que sobre ellas formulen las Comisiones Censuarias; pero en este caso, acompañarán dichas observaciones con un dictamen en que la misma Dirección exprese si, á su juicio, son aceptables ó nó.

La Junta Superior, en un término que no excederá de quince días, resolverá lo que juzgare procedente, dando los fundamentos de su determinación.

Art. 127. Si la Comisión Censuaria interesada no estuviere conforme con la resolución de la Junta Superior, podrá reclamar ante la Secretaría de Hacienda, la que resolverá en definitiva lo que corresponda.

El derecho que este artículo concede, deberá ser ejercitado en el término improrrogable de cinco días, contados desde aquel en que se haga saber la resolución de la Junta Superior.

Art. 128. Las tarifas, para tener fuerza definitiva, deberán ser autorizadas expresamente por la Secretaría de Hacienda, la que mandará publicarlas en el *Diario Oficial*. La publicación se hará á medida que sea aprobada cada una de las tarifas.

Art. 129. El período que medie entre la comunicación de cada una de las tarifas á la Comisión Censuaria respectiva, y la publicación de la misma tarifa en el *Diario Oficial*, se denominará *época censuaria* de la propiedad no edificada.

Art. 130. Publicadas las tarifas, según se expresa en el artículo 128, se procederá á la *distribución* de las parcelas de cada Municipalidad, para calcular su renta neta y valor, por la aplicación de las cifras dadas por la tarifa correspondiente.

Art. 131. Las parcelas que soporten servidumbres que de hecho disminuyan su valor, se considerarán en una calidad inferior á la que por sus otras circunstancias les correspondería, según la importancia de la servidumbre ó servidumbres, y los perjuicios que éstas ocasionen.

Las parcelas que estén amenazadas de un modo permanente por inundaciones, invasiones de arena, ó por cualquier otro accidente motivado por causas de fuerza mayor, se considerarán igualmente en cali-

dad inferior á la que les correspondería en circunstancias comunes.

Art. 132. En caso de que las parcelas hayan sufrido deterioros, se observará lo dispuesto en el artículo 104.

Art. 133. Cuando una parcela se dedique simultáneamente á cultivos diversos, se considerará como dedicada exclusivamente al cultivo predominante, y si no pudiere determinarse cuál sea éste, se considerará la parcela en aquella de las dos calidades que tenga asignado mayor valor.

Art. 134. Las superficies ocupadas por canteras ó turberas, se considerarán dentro de la clase y calidad á que corresponda el terreno circundante.

CAPITULO VII.

Publicación de los resultados y reclamaciones.

Art. 135. Concluída la distribución de la propiedad rústica ó de la urbana en cada Municipalidad, la Dirección del Catastro dará á conocer el resultado de las operaciones catastrales, por medio de una boleta para cada predio, que se entregará á la Dirección de Contribuciones, á disposición del poseedor de que se trate.

Al remitir las boletas á la Dirección de Contribuciones, la Dirección del Catastro lo hará saber al público por medio de un aviso que se insertará en el *Diario Oficial* y se mandará fijar, además, en los lugares de costumbre en la respectiva Municipalidad, expresándose en dichos avisos los nombres de los po-

seedores á quienes correspondan las boletas, para que se presenten á recogerlas.

Art. 136. Las boletas correspondientes á predios cuyos poseedores sean ignorados, serán conservadas en la oficina de la Dirección del Catastro, hasta que se presenten á recogerlas quienes acrediten tener derecho á ellas.

Art. 137. En cada boleta se expresará:

- 1º El nombre del poseedor.
- 2º El nombre del predio, si lo tuviere, y su ubicación;
- 3º Los números de las parcelas, y la superficie, clase, calidad, renta neta y valor de cada una de ellas;
- 4º La superficie, renta neta y valor fiscal del predio, y
- 5º Las notas ó indicaciones que la Dirección del Catastro estime necesario añadir para la completa descripción del predio.

Art. 138. Las boletas deberán corresponder al estado de las parcelas, en la respectiva época censuaria. La Dirección del Catastro tomará los datos que deben constar en dichas boletas, de los *Indices provisionales* á que se refiere el artículo 161.

Art. 139. No se admitirá á los poseedores ninguna reclamación que no verse sobre los siguientes puntos:

- A.—Forma y dimensiones de las parcelas;
- B.—Superficie del predio ó de alguna ó algunas de las parcelas;
- C.—Mala distribución ó mala valuación directa;

D.—Error en el nombre del poseedor ó del predio.

Para que estas reclamaciones sean tomadas en consideración, deberán formularse por escrito, acompañarse de la boleta respectiva y ser presentadas precisamente en un término que no exceda de cuarenta días contados desde la publicación en el *Diario Oficial* del aviso á que se refiere el artículo 135.

Ninguna reclamación será admitida después del plazo prefijado, ni aun las que presenten los que acrediten ser poseedores de predios comprendidos en el caso del artículo 136.

Art. 140. Cuando un poseedor no estuviere conforme con la forma ó dimensiones de alguna ó algunas parcelas, manifestará en qué consiste, á su juicio, el error, y acompañará el plano del área en cuestión, á la misma escala del plano parcelario del Catastro, y una lista de las coordenadas de los vértices del polígono que limite la parcela ó parcelas, refiriendo dichas coordenadas á un punto fijado por los trabajos del Catastro. Si entre las coordenadas de los puntos dados por el reclamante, y las de los mismos puntos dados por el Catastro, se encuentran diferencias inferiores á las cifras de tolerancia correspondientes, las cifras del Catastro se tomarán definitivamente como buenas. Si dichas diferencias excedieren de las tolerancias, se procederá á hacer las rectificaciones correspondientes.

Art. 141. Si la inconfomidad del poseedor se refiere á superficies, deberá expresar cuál es la exacta, á

su juicio. Cuando la diferencia entre el área fijada por el Catastro y la que manifieste el interesado, no llegue á la cifra correspondiente de tolerancia, se considerará como excata la cifra del Catastro. Si esa diferencia pasa del límite prefijado, se procederá á la debida rectificación.

Art. 142. Todas las reclamaciones á que se refieren los dos artículos anteriores, deberán ser autorizadas con la firma de un ingeniero titulado, pues, de lo contrario, la Dirección del Catastro las desechará de plano. El ingeniero formará una memoria, especificando los instrumentos y describiendo los métodos que empleó en su levantamiento, la que será presentada por el interesado con su reclamación.

Art. 143. Si al practicar una rectificación no hubiere acuerdo entre el ingeniero del poseedor reclamante y el del Catastro, se someterá la diferencia á la Junta Superior, cuya resolución será definitiva. En ninguna operación de rectificación se admitirán procedimientos que no sean susceptibles de llegar al grado de exactitud á que alcancen los empleados por el Catastro.

Art. 144. Cuando la inconformidad se funde en mala distribución, se expondrán las razones que se tengan, expresando la clase y calidad á que, según el reclamante, deban corresponder las parcelas mal distribuidas.

Si la inconformidad proviene de mala valuación directa, el reclamante deberá fundar su reclamación y presentar un avalúo suscrito por perito titulado.

Art. 145. Encontrando la Dirección del Catastro justificada una reclamación de las mencionadas en el artículo anterior, hará las correcciones que sean necesarias; pero si dicha reclamación se considere infundada, se someterá el caso á la resolución de la Junta Superior, remitiéndose á ésta los documentos presentados por el reclamante, junto con un informe en que la Dirección funde su parecer. La Junta Superior resolverá lo que corresponda, en un término que no exceda de diez días, dando los fundamentos de su resolución, la que será comunicada á la Dirección del Catastro, para que, por su conducto, se notifique al interesado.

Art. 146. Si la reclamación se funda en error cometido en el nombre del poseedor, y la existencia de aquél fuere evidente, y apareciere cometido exclusivamente por el Catastro, la Dirección hará desde luego las correcciones necesarias; pero si la rectificación solicitada estuviere en pugna con los datos adquiridos con motivo de las operaciones de deslinde, se someterá el caso á la resolución de la Junta Superior.

Igual procedimiento se seguirá cuando se formulé reclamación por error en el nombre del predio.

Art. 147. La Junta Superior del Catastro sólo accederá á las reclamaciones de que habla el artículo anterior, cuando resulten plenamente justificadas y no estén en contradicción con los datos obtenidos del Registro Público de la Propiedad, ni puedan, á juicio de la expresada Junta, perjudicar los derechos de tercero.

Art. 148. Hechas las rectificaciones á que hubiere lugar, se entregarán á los interesados reclamantes, nuevas boletas con los datos definitivos.

Art. 149. Siempre que la Junta Superior encontrare que un reclamante ha procedido con notoria temeridad ó mala fe, le impondrá una multa de diez á quinientos pesos, que pagará el reclamante por vía de indemnización por los trabajos impedidos.

CAPITULO VIII

Inscripción.

Art. 150. Luego que transcurra el plazo fijado en el artículo 139 sin que se formulen reclamaciones, ó resueltas que sean éstas, según lo dispuesto en el capítulo que precede, se inscribirá cada parcela en las Registros del Catastro. La inscripción se hará en el orden que determinen las Inscripciones.

Art. 151. Las Oficinas del Registro Público de la Propiedad comunicarán á la Dirección del Catastro, en la forma y términos que fijen las Instrucciones, los datos que fueren necesarios para completar la inscripción de cada parcela.

Esta obligación comenzará cuando la Dirección del Catastro lo avise á las expresadas oficinas.

Art. 152. Los que por cualquier título adquieran propiedades inmuebles en el Distrito Federal, deberán manifestarlo á la Dirección del Catastro, bajo protesta de decir verdad, en un término de quince días contados desde la fecha en que se formalice la adquisición.

El que falte á este precepto, sufrirá una multa de cinco á cien pesos, que le impondrá la Dirección del Catastro.

Esta obligación empezará, con relación á cada precio, desde la fecha en que comiencen las operaciones de deslinde del mismo.

Art. 153. Los registros de la inscripción catastral se llevarán por Municipalidades, y estarán formados:

1º *Del plano parcelario, y*

2º *Del índice parcelario.*

Los planos y los índices serán autorizados por la Secretaría de Hacienda.

Art. 154. El plano parcelario estará dividido, cuando la extensión del dibujo lo requiera, en el número de hojas necesario, de acuerdo con lo que determinen las instrucciones. Este plano representará el estado de las parcelas en la época de la inscripción, y deberá ser conservado sin modificación alguna.

Art. 155. En cada hoja del plano se representará una fracción de la Municipalidad, que se denominará *Sección*, y se procurará que los linderos de ésta correspondan con límites naturales, cuidándose, en todo caso, de no dividir las parcelas por la línea de separación de dos secciones.

Las secciones se designarán por letras.

Art. 156. Con todos los planos de las secciones correspondientes á una Municipalidad, se formará un Atlas, que estará encabezado por el *Plano de conjunto de las secciones.*

Este plano representará el conjunto de las secciones, con los prin-

cipales detalles de los planos de éstas, á fin de que en él quede indicada la disposición general del terreno; pero no representará la división parcelaria.

Art. 157. Las instrucciones determinarán los signos y colores que deberán emplearse para indicar en los planos la clase, calidad y categoría de las parcelas, la medianería de los linderos y los principales detalles topográficos del terreno.

Art. 158. Las parcelas se designarán, así en los planos como en los índices, por un número de orden para cada parcela.

La numeración será progresiva y empezará por el número uno para cada Municipalidad.

Art. 159. El Índice parcelario contendrá la indicación escrita de todos los datos necesarios para la descripción de las parcelas.

Todas las parcelas correspondientes á una propiedad, se inscribirán formando un grupo que se denominará *artículo.*

Los artículos serán designados con números de orden.

Art. 160. Cada artículo del Índice llevará un *encabezado*, con las columnas necesarias para anotar el nombre del predio, si lo tuviere, ó en su caso, la calle de la ubicación y número del predio, el nombre del poseedor y título de la posesión, la causa de las transmisiones en conjunto ó globales, y la referencia á la inscripción correspondiente en los libros del Registro Público.

Bajo el encabezado se dispondrán columnas á fin de anotar en ellas, con un número de orden ó número