



# CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL Y PARAESTATAL

**ING. JUAN PABLO GÓMEZ MORIN RIVERA**

**PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN  
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**

**PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DE CATASTRO**

**HERMOSILLO, SONORA**

**MARZO DEL 2007**



## “ANTECEDENTES DEL CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL Y PARAESTATAL”

\* En México, los antecedentes del Catastro pueden encontrarse desde la época precortesiana a partir de la fundación de la Ciudad de México-Tenochtitlan, en 1325, en donde las funciones de catastro y registro eran llevadas a cabo por un Cihuacóatl, el equivalente actual de un funcionario de la Secretaría de Hacienda y por un tesorero o Hueycalpique, bajo el cual se encontraban adscritos los recaudadores directos.

\* Una vez concluida la conquista española, se elabora el primer plano de la Ciudad de México, conocido como la “Traza de Cortes”, en el que se clasifican los solares con fines agrícolas domésticos; dicho plano cita una población de 30,000 habitantes en el año de 1524.

\* En el México independiente, por decreto de fecha 18 de noviembre de 1824, se constituye oficialmente la Ciudad de México como residencia de los poderes, creándose el Distrito Federal con una extensión de 2 leguas (5.5 km) de radio, con centro en la Plaza Mayor, lo que sienta las bases para establecer una política de control catastral de inmuebles con fines tributarios.

\* El 23 de diciembre de 1896 se publicó en el diario oficial la primera Ley de Catastro del Distrito Federal, estableciendo la creación de un catastro geométrico y parcelario, con un sistema de avalúos por clases y tarifas.

\* El 18 de diciembre de 1902, el Congreso de la Unión expidió la primera Ley sobre Clasificación y Régimen de los Bienes Inmuebles Federales que enfocó la actividad catastral a la elaboración de planos, avalúos e inventario de todos los bienes y que constituye el primer antecedente de la Ley General de Bienes Nacionales.



## MARCO DE REFERENCIA JURÍDICA ACTUAL

### I.- Ley General de Bienes Nacionales (2004)

Previó la creación del nuevo órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública que, en sustitución de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, se hace cargo de las atribuciones que esta Ley le confiere a dicha dependencia en materia de administración de inmuebles federales y de valuación de bienes nacionales.

### II.- Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública

Refiere que la Secretaría de la Función Pública contará con el órgano desconcentrado que se denomina INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

### III.- Reglamento del Indaabin

Señala que corresponde a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal coordinar, entre otras, las acciones de las dependencias y entidades necesarias para mantener actualizada la información de Catastro del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal bajo su responsabilidad.



## MARCO DE REFERENCIA OPERATIVO

La ley prevé la creación del

SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FEDERAL Y PARAESTATAL que es un conjunto de políticas, criterios y mecanismos de coordinación, para la administración del patrimonio inmobiliario federal.

El cual es operado por un:

COMITÉ DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL Y PARAESTATAL constituido por las dependencias administradoras: SFP, SEGOB, SEMARNAT, SRA y SEP; así como por las principales entidades: PEMEX, DICONSA, IMSS, ISSSTE y CFE; a la que asisten invitados.

Mismo que se apoya en un:

SISTEMA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA FEDERAL Y PARAESTATAL.

Que consiste en una

Integración sistematizada de documentación e información de la situación física, jurídica y administrativa de los inmuebles; así como de su evolución.

## SISTEMA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA FEDERAL Y PARAESTATAL (Marco de referencia)

### MODULOS

### CONTENIDOS

INVENTARIO DEL PATRIMONIO  
INMOBILIARIO FEDERAL Y PARAESTATAL



Altas, bajas y modificaciones  
de la situación física, jurídica y administrativa

CATASTRO DE LA PROPIEDAD  
FEDERAL Y PARAESTATAL



Identificación gráfica y documental plena  
de los inmuebles federales y paraestatales

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
FEDERAL Y PARAESTATAL



Inscripción de títulos de propiedad para lograr  
seguridad jurídica y publicidad oponible ante terceros

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN DE LA  
PROPIEDAD FEDERAL Y PARAESTATAL



Recopilación documental con  
historial de cada inmueble

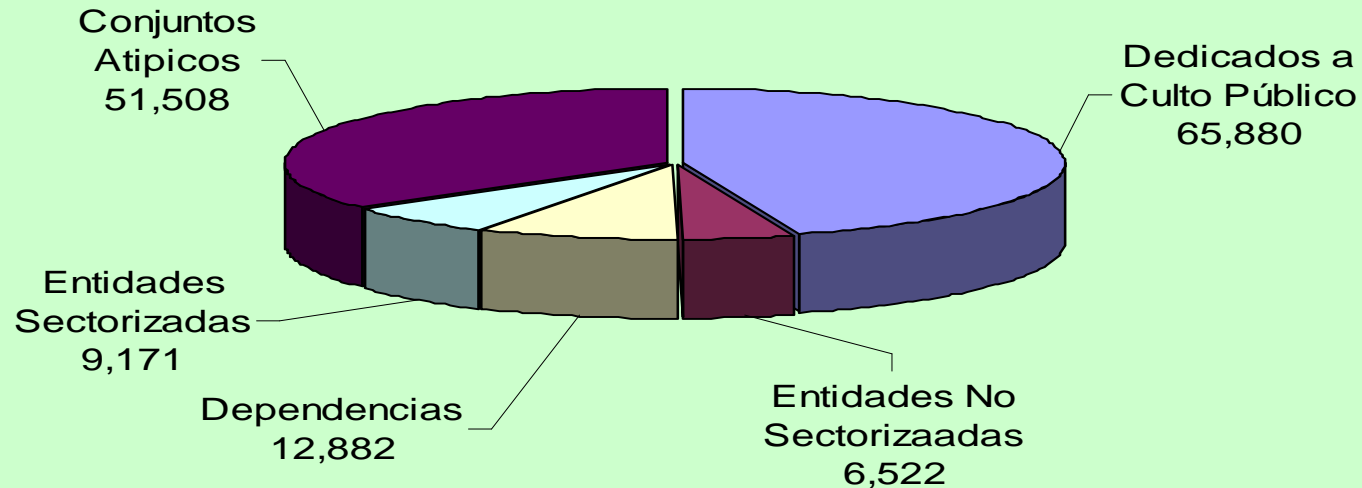
OTROS



Concesiones, adquisiciones, inventario en  
comercialización, donaciones, destinos, etc

## INVENTARIO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES

TOTAL DE INMUEBLES 145,963

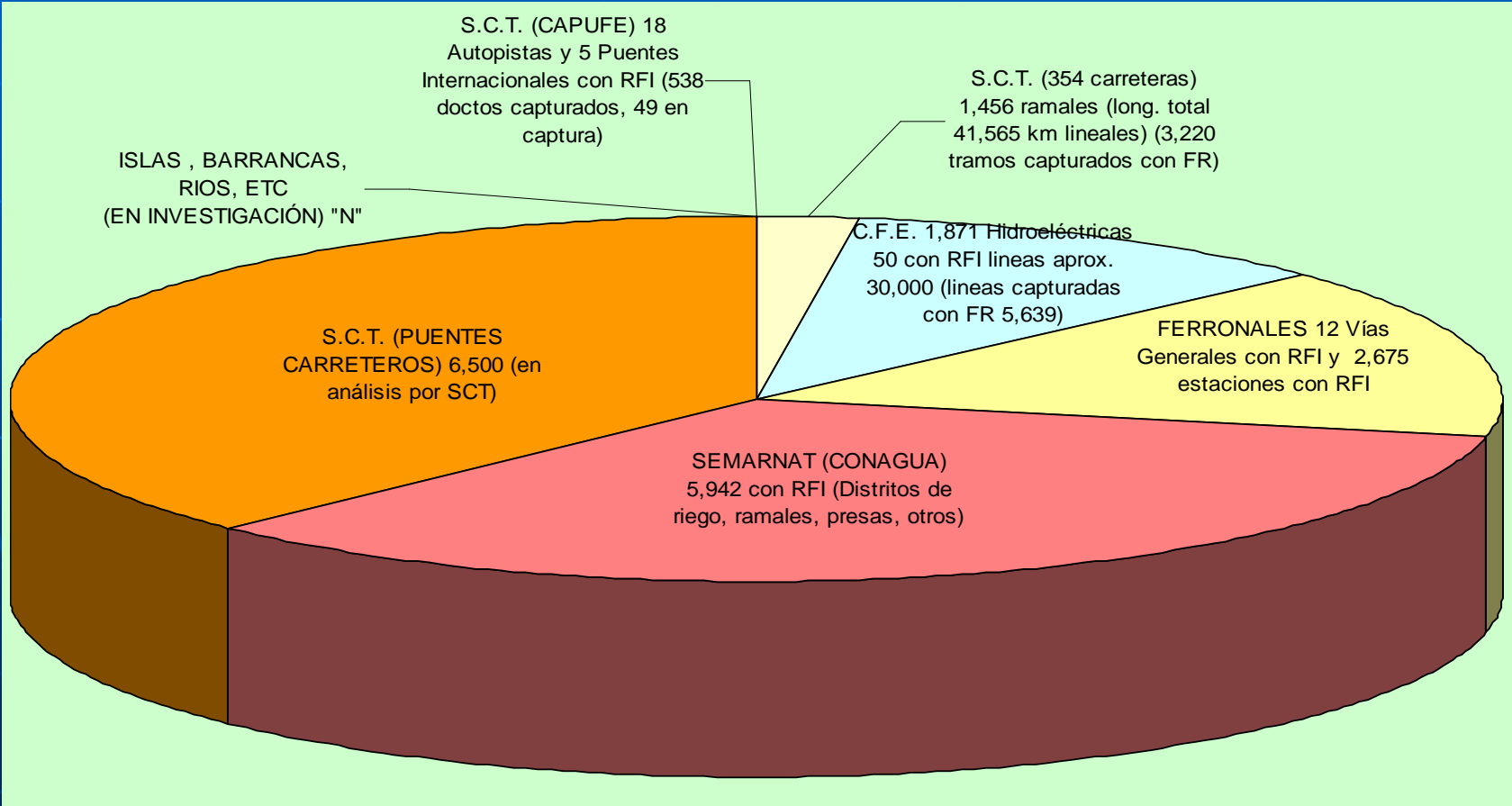


(<sup>1</sup>) En conjuntos atípicos, se incluyen carreteras, distritos de riego y presas, entre otros

(<sup>2</sup>) En dependencias se incluye Presidencia de la República ( 15 ), Poder Legislativo ( 16 ), Poder Judicial ( 453 ) y Universidades ( 151 )

(<sup>3</sup>) En entidades no sectorizadas se incluyen UNAM, IMSS e ISSSTE, entre otros.

**GRÁFICO DE CONJUNTOS ATÍPICOS**





## INVENTARIO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES META PRESIDENCIAL 2007-2012

Procedimiento para cumplir con la actualización del Inventario Nacional  
(altas, bajas y modificaciones)

- Todos aquellos destinatarios o usuarios, como responsables de algún inmueble federal envían al Indaabin los datos de la situación física, jurídica y administrativa de los inmuebles con su soporte documental.
- El Indaabin sanciona la información y actualiza la base de datos. Retroalimenta con el responsable inmobiliario.
- Adicionalmente, el personal de Inventario vincula y valida datos de diversas fuentes de información relacionados con el Inventario (Registro Público de la Propiedad Federal y Centro de Documentación, entre otros)

## “OBJETIVO Y SERVICIOS DEL CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL”

### OBJETIVO:

\* Lograr la plena identificación de la totalidad de inmuebles de propiedad federal a través de medios gráficos, deslindes, levantamientos topográficos y catastrales, y peritajes.



### SERVICIOS:

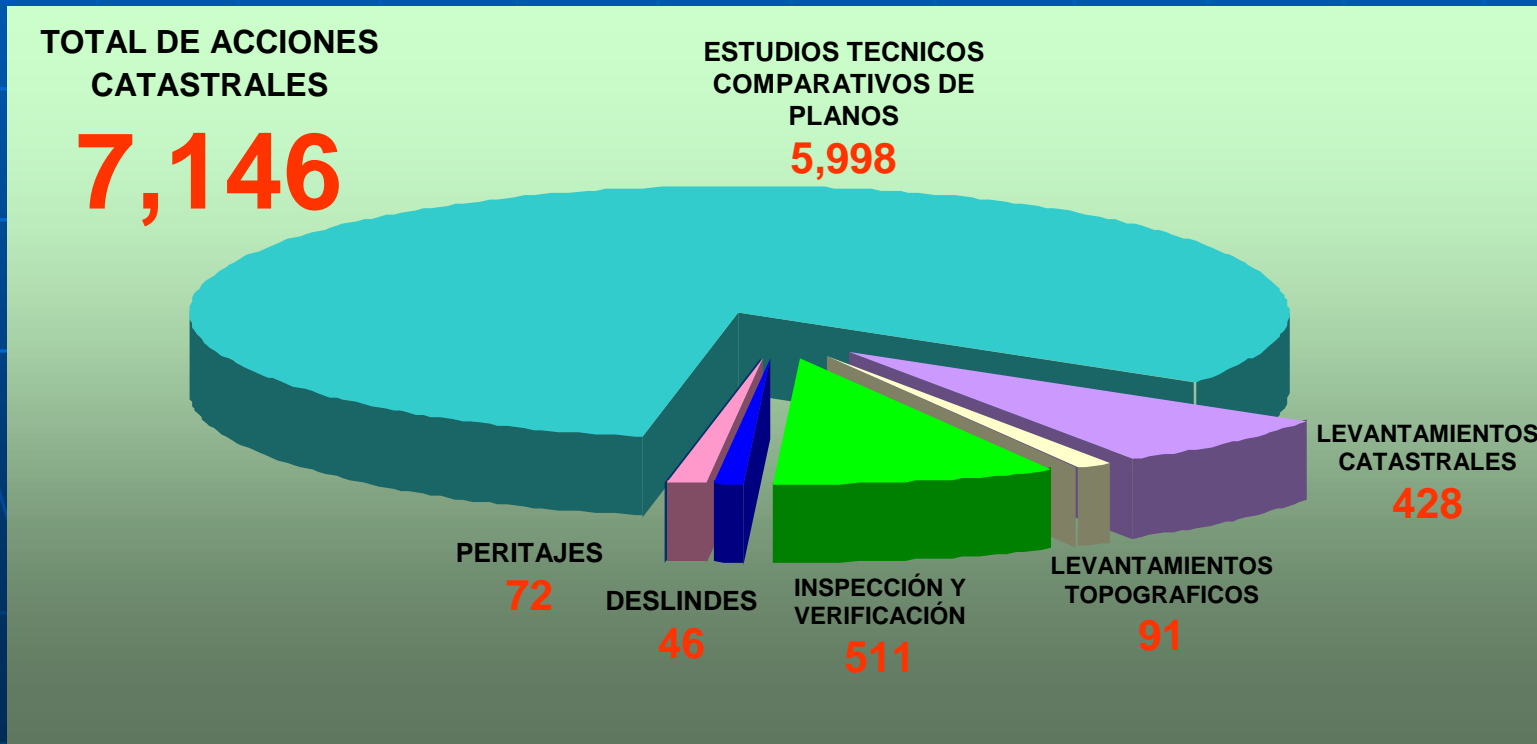
- A) Peritajes.
- B) Deslindes.
- C) Estudios técnicos comparativos.
- D) Levantamientos Topográficos y Catastrales.
- E) Certificación de planos.
- F) Inspección y verificación de inmuebles.

Nota: Consultar Anexo y página WEB:

[www.indaabin.gob.mx](http://www.indaabin.gob.mx)

- 1.- Se prestan los servicios a usuarios y destinatarios de inmuebles federales.
- 2.- Se cobran los servicios según aranceles autorizados por Secretaria de Hacienda y Crédito Público.
- 3.- El personal de Indaabin se apoya en peritos topógrafos externos.
- 4.- Se brinda también el servicio de avalúos.

“ACCIONES CATASTRALES  
DE 2001 A 2006”





## “COORDINACIÓN CON DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL Y OTRAS INSTANCIAS”

Para la realización de los trabajos y actividades en materia de Catastro de la Propiedad Federal, se ha contado con el valioso apoyo y atenta colaboración de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, asociaciones religiosas, así como de Gobiernos de los Estados y Municipales por conducto de sus oficinas catastrales, por lo que aprovecho esta ocasión para manifestarles a todos ellos mi más sincero agradecimiento por su colaboración.



“SERVICIOS”

ANEXOS



## **“A) PERITAJES”**

**Se realizan con el propósito de defender los derechos de la Federación respecto a la propiedad de los inmuebles federales ante los tribunales, cuando se vean afectados por terceros en los juicios civiles y de amparo.**

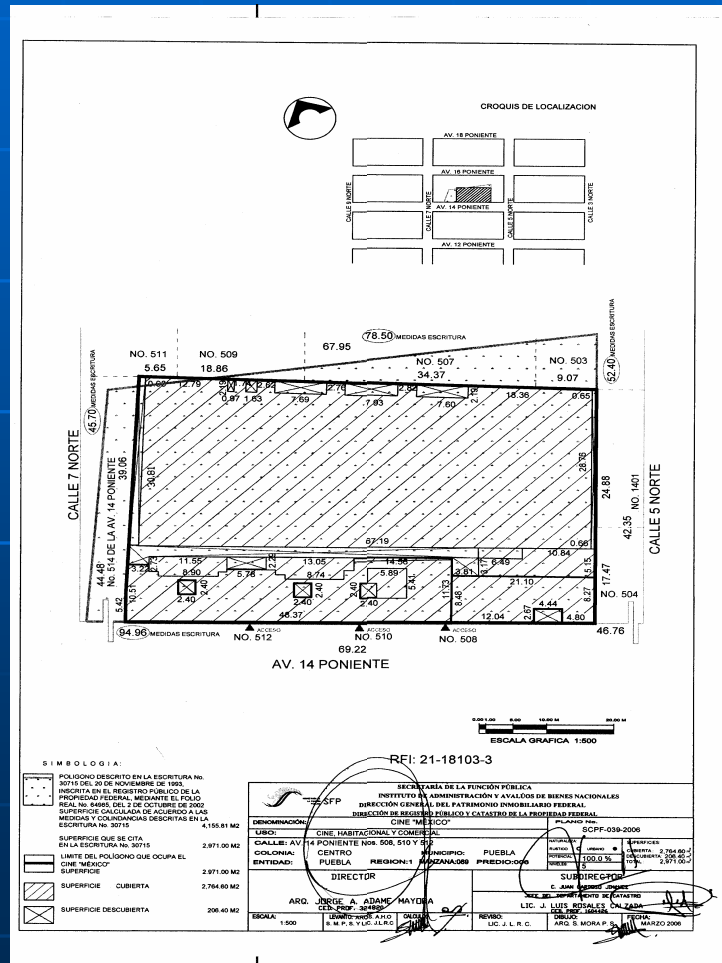
**El INDAABIN cuenta con un Padrón de Peritos para llevar a cabo los servicios en materia topográfica y catastral, para identificar con precisión los inmuebles federales. El Padrón consta de 65 peritos, quienes cumplen con los lineamientos y perfil establecido por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario Federal.**

## “B) DESLINDES”

Los deslindes brindan apoyo técnico a las áreas jurídicas del Instituto en los procedimientos administrativos y jurídicos generados por conflictos de linderos, con la finalidad de defender el derecho de propiedad de la Federación cuando los inmuebles se encuentran afectados por terceros.

Los deslindes son el resultado de la confrontación de los antecedentes de propiedad y/o de posesión de un inmueble federal contra los derechos de terceros, identificándose los límites de la propiedad federal con sus colindantes.

“B) DESLINDES”  
EJEMPLO DE PLANO





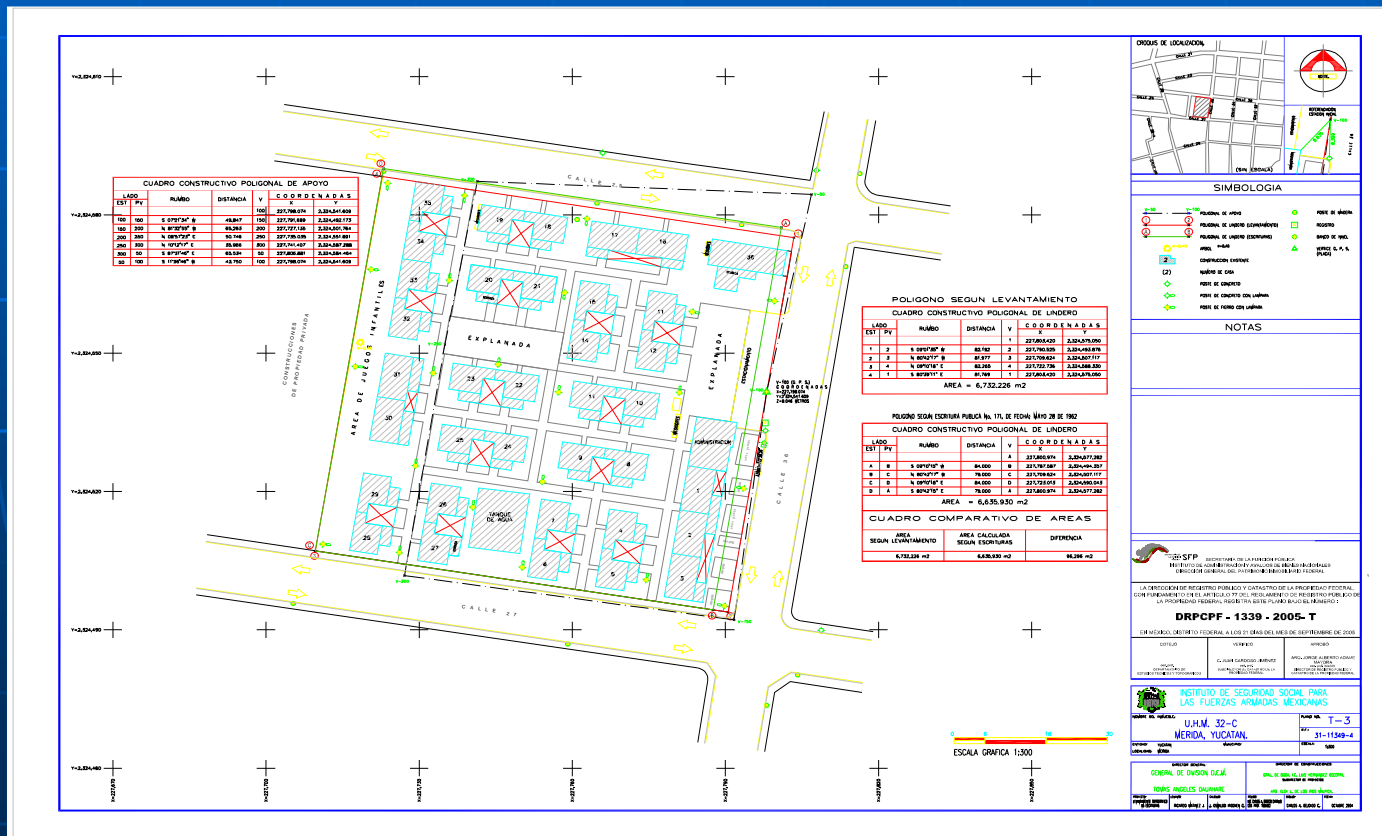
## “(C) ESTUDIOS TÉCNICOS COMPARATIVOS”

De los servicios que proporciona la Subdirección de Catastro de la Propiedad Federal, los estudios técnicos comparativos representa el de mayor importancia en cuanto a volumen de acciones que se realizan.

A través de este servicio que implica la revisión de planos, se verifican y avalan los planos mediante un análisis técnico (cálculos topográficos) de la superficie, medidas y colindancias que ocupan e identifican a los inmuebles de propiedad federal. Asimismo, dichos elementos se cotejan con los antecedentes que amparan la propiedad del inmueble (escritura, folio real, cédula de inventario, expediente, planoteca, etc.) y se verifica el cumplimiento de los requisitos de forma y fondo establecidos por la normatividad aplicable con el propósito de que la propiedad federal quede plenamente regularizada.

Lo anterior conforme a los planos topográficos y catastrales que suministran para tal fin las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, los gobiernos estatales y municipales, las asociaciones religiosas, los Poderes Judicial y Legislativo y, en su caso, los particulares.

## “(C) ESTUDIOS TÉCNICOS COMPARATIVOS” EJEMPLO DE PLANO

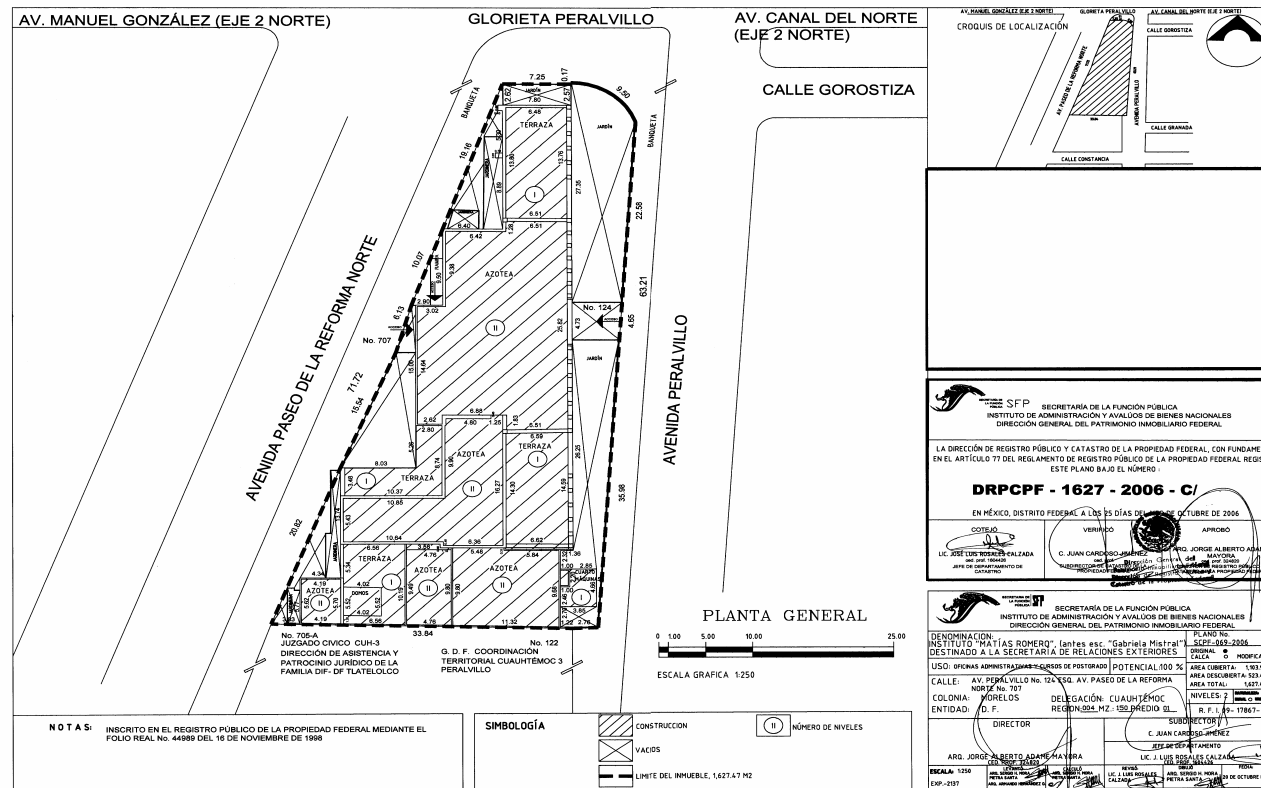


## “D) LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y CATASTRALES”

Los levantamientos topográficos (con cuadro de construcción) y catastrales (sin cuadro de construcción) permiten identificar y delimitar el área que ocupan los inmuebles federales, procedimiento que se lleva a cabo, utilizando equipos de medición topográfica de alta precisión (distanciómetro, estación total, GPS, etc). Como resultado del levantamiento realizado, se elabora el plano que consigna la superficie, medidas y linderos, información de vital importancia en los procesos de regularización de los inmuebles.

Se tiene como proyecto encargar los planos de todos los inmuebles típicos mediante convenio con INEGI.

## “D) LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y CATASTRALES” EJEMPLO DE PLANO CATASTRAL







## “E) CERTIFICACIÓN DE PLANOS”

La certificación de los planos es una facultad de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal como autoridad competente para certificar los planos de los inmuebles de propiedad federal. A través de esta actividad se da atención a las solicitudes de los promoventes de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, gobiernos de los estados y de los municipios, asociaciones civiles y religiosas. Cabe mencionar que de acuerdo a las disposiciones vigentes, el Indaabin está autorizado a cobrar derechos por el servicio de certificación de planos (\$ 76.00).

La planoteca del patrimonio inmobiliario federal que concentra el acervo documental catastral, cuenta con cerca de 40 mil planos que corresponden a más de 27 mil inmuebles federales. Actualmente todo el acervo esta digitalizado y se ha creado el sistema de catastro denominado SISCAT, al cual se están migrando todos los planos para ser consultados por cualquier usuario que tenga el interés de conocer la situación de cada uno de los inmuebles federales, lo que contribuye con los fines de la Ley de la Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.





## “F) INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DE INMUEBLES”

Se da como resultado de las solicitudes que realizan las dependencias, entidades y asociaciones religiosas y tiene como finalidad verificar el uso y aprovechamiento, deslinde, su estado físico, ubicación, límites e invasiones por terceros o daños a los inmuebles federales.

## “F) INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DE INMUEBLES” EJEMPLO DE CÉDULA DE INSPECCIÓN

**INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES**  
**DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL**  
**DIRECCIÓN DE REGISTRO PÚBLICO Y CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL**  
**CÉDULA DE INSPECCIÓN DE INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL**

**UBICACIÓN:**  
ENTIDAD: VERAGUAZ D01  D02   
MUNICIPIO: VERGARA D02  D03   
LOC. COL.: VERGARA D04  D05

**DATOS GENERALES:**  
¿Cuál es el nombre de la institución pública que administra el inmueble?  
O1 SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Clave

**DATOS DE UBICACIÓN:**  
¿Dónde se localiza el inmueble?  
O2 AV. 16 DE SEPTIEMBRE D 04  D 05  572  
Calle, avenida, boulevard, carretera u otro Nº exterior o km Nº o letra interior

**DATOS DE COLINDANCIAS:**  
D1 COLINDANCIA D15 Medida en metros  
D16 COLINDANCIA D17 Medida en metros  
D18 COLINDANCIA D19 Medida en metros  
D20 COLINDANCIA D21 Medida en metros  
D22 COLINDANCIA D23 Medida en metros  
D24 COLINDANCIA D25 Medida en metros

**Señale las fuentes de información:**  
1. Plano 2. Título de propiedad 3. Otro documento 4. Observación de campo D 26  D 27

**Etiquete la clave que corresponda según el tipo de inmueble:**  
1. Terreno C01   
2. Edificaciones C02   
3. Mixto (Terreno y Edificación) C03   
4. Otro, especifique COMERCIAL C04

**¿Cuál es el área del inmueble? (Anote la información lo más actualizada posible)**  
C04 1500 C05 1500 C06 1500 C07 1500  
Superficie del terreno en m<sup>2</sup> o has. Superficie construida en m<sup>2</sup> Superficie descubierta en m<sup>2</sup> Superficie cubierta en m<sup>2</sup>

**NATURALEZA DEL INMUEBLE**  
¿En que zona se encuentra ubicado el inmueble?  
1. Rural C13   
2. Urbano C14   
Anote la clave

**¿Cuenta el inmueble con los siguientes servicios?**  
Luz C14  1. Si 2. No 3. Se desconoce  
Agua C15   
Drenaje C16   
Anote la clave

**¿Se considera el inmueble como monumento histórico?**  
1. Si C17   
2. No C18   
3. Se desconoce C19   
Anote la clave

A00.E.I.C.29.Prc.012 Rev. 2 A00.E.I.C.RD.C.29.Fo.04.016 Rev. 0

ANVERSO

¿Quién es el usuario principal del inmueble?  
U01 INDAABIN

Indique el grado de aprovechamiento del inmueble 1. 0% 2. 1-50% 3. 51-99% 4. 100% C04   
Anote la clave

¿Cuál es el uso genérico del inmueble?  
U05 COMERCIO Clave

¿Cuál es el uso específico del inmueble?  
U06 COMERCIO Clave

Cuenta con plano en la D.G.P.I.F. SI  NO  No. de plano 301AA-073-10009 Actualización fotográfica SI  NO  No. de fotografías 33

**OBSERVACIONES:**  
NO SE ATENDIO EL C. H. JAVIER MOGALES NUEVA VICIANTES DEL PHEUDIO FEDERAL QUE LE PERMITIO EL PASO PARA HACER MEDICIONES

**Croquis del Inmueble**  
AV. 16 DE SEPTIEMBRE  
N.º 54 N.º 54 N.º 54 N.º 54  
CALLE TURANTE  
CALLE 5 NORTE  
SALA CINE MEXICO  
DEPTOS  
COMERCIO P.B. N.º 56  
COMERCIO N.º 54  
N.º 54  
6.9.28  
AV. IX PORCELTE  
GPS  
144800.32 E  
2150940 N  
2238.45um  
4:24 P.M.  
19° 03' 12" N  
98° 11' 54" W

Vo. Bo. C. JUAN CARLOS VIVERVE  
INSPECTORES: DR. JOSE LUIS ROSALES  
NOMBRE Y FIRMA ABO. SERGIO H. MORA P. Anote el motivo que originó la inspección Clave No. DACI/104/2006 de 15 de febrero de 2006 Nº DE NIVELES 5

FECHA DE LA INSPECCIÓN 23/02/2006  
A00.E.I.C.29.Prc.012 Rev. 2 A00.E.I.C.RD.C.29.Fo.04.016 Rev. 0

REVERSO