

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE PUEBLA

(Publicado en el Periódico Oficial número 15, Segunda Sección del Viernes 21 de Febrero de 1992).

GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA PODER EJECUTIVO

DECRETO que contiene el REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE PUEBLA.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno del Estado de Puebla.

MARIOANO PIÑA OLAYA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla, y

C O N S I D E R A N D O

Que al haber sido creado el Instituto de Catastro del Estado, la Administración Pública se propuso entre otras medidas, la integración, organización y funcionamiento del Catastro de Bienes Inmuebles, así como la regulación de la forma, términos y procedimientos a que se sujetarán las

operaciones catastrales, mismas que tienden al auxilio descentralizado del estudio, planeación y despacho de los negocios de la competencia del Ejecutivo del Estado.

Que es necesario reglamentar la Ley de Catastro del Estado de Puebla, a fin de dar certidumbre a los particulares y especificar la forma de actuación de las autoridades en materia catastral.

Que a su vez la Ley de Catastro del Estado de Puebla contempla los supuestos jurídicos, a través de los cuales los Municipios de la Entidad, podrán celebrar Convenios de Colaboración con el Instituto de Catastro, a fin de que sea éste quien realice las operaciones catastrales que auxilien a los Municipios en la administración de su hacienda, fortaleciendo con ello la base económica municipal y favoreciendo la prestación de los servicios públicos que les correspondan.

En mérito de lo expuesto y en uso de las atribuciones que me confieren los artículos 79 fracciones IV y XXIII de la Constitución Política del Estado y Artículos 1º y 2º de la Ley Orgánica de la Administración Pública he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE PUEBLA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º.- El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

ARTICULO 2º.- Para la aplicación de la Ley y su Reglamento, se entiende por:

I.- ACTUALIZACIÓN DE VALORES.- El procedimiento destinado a modificar los valores unitarios, cuando los existentes hubieren concluido de acuerdo a la Ley y este Reglamento.

II.- ASENTAMIENTO HUMANO.- Toda porción de terreno habitado, urbanizado o no.

III.- CONSTRUCCIÓN.- Las obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de la misma.

IV.- CONSTRUCCIÓN PERMANENTE.- La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales

que no puede separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción.

V.- CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL.- La que por su estructura sea desmontable en cualquier momento, exceptuando las construcciones de estructuras metálicas, que por su magnitud y destino tiendan a quedar permanentemente en el predio.

VI.- CONSTRUCCIÓN RUINOSA.- La que por su estado de conservación o estabilidad, representa un riesgo grave para su habitabilidad, para las personas o para las propiedades colindantes.

VII.- FUSIÓN.- La unión de dos o más inmuebles colindantes.

VIII.- INSPECCIÓN.- La acción de vigilar que deben realizar las autoridades catastrales competentes, para comprobar las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

IX.- LOCAL EN CONDOMINIO.- Pisos, departamentos, viviendas o locales en un predio, pertenecientes a diferentes dueños.

X.- LOTE.- Superficie de terreno que resulta de la división de una manzana.

XI.- MANIFIESTO CATASTRAL.- El documento en que se informa a la autoridad catastral la existencia, características y modificaciones de un bien inmueble.

XII.- MANZANA.- Área formada por uno o varios terrenos colindantes, delimitados por vías públicas.

XIII.- PADRÓN.- Nómina o lista de predios.

XIV.- PADRÓN CATASTRAL.- El conjunto de registros en los que se contienen los datos generales y particulares, de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

XV.- PLANOS CATASTRALES.- El conjunto de planos elaborados por el Catastro, que integran su registro gráfico.

XVI.- PREDIO.- El terreno o lote unitario con o sin construcciones, cuyos linderos formen un perímetro.

XVII.- PREDIOS URBANOS:

El comprendido dentro del perímetro urbano de las poblaciones, pero las superficies de terreno rústico colindantes con las zonas urbanas, se considerarán como predio urbano cuando sean fraccionados para fines de

urbanización, desde la fecha en que se notifiquen y ofrezcan en venta al público.

Los establecimientos industriales, comerciales y de cualquier otro género, con sus construcciones cualquiera que sea el lugar en que se encuentren ubicados, siempre que dichos establecimientos no estén relacionados con la explotación agrícola, ganadera o silvícola del predio en que estén construidos; y

Las fincas destinadas exclusivamente, a fin de recreo o de placer

XVIII.- PREDIOS RÚSTICOS.- Los que están ubicados fuera de los perímetros urbanos a que se refiere la fracción anterior.

XIX.- REGIÓN CATASTRAL.- La delimitación de las áreas comprendidas de una zona catastral, con características similares en cuanto a usos del suelo, servicios públicos y su calidad, edad, estado y tipo de desarrollo urbano, densidad de la construcción, tipo y calidad de las construcciones e índices socioeconómicos.

XX.- REGISTRO CATASTRAL.- Inscripción alfabética, numérica o alfanumérica que identifica un predio en el padrón catastral.

XXI.- REGISTRO ESTATAL DEL PREDIO.- El que se asigna un predio para incorporarlo al padrón fiscal.

XXII.- REVALUACIÓN CATASTRAL.- El conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un nuevo valor catastral o un bien inmueble.

XXIII.- VALOR CATASTRAL.- El importe de la valuación practicada por a autoridad catastral, con apego a las normas de la Ley y este Reglamento.

XXIV.- VALOR PROVISIONAL.- El determinado por la autoridad catastral, con base en los elementos en que disponga, en los casos que prevé la Ley y este Reglamento.

XXV.- VALUACIÓN CATASTRAL.- El conjunto de actividades técnicas, realizadas para asignar un valor catastral por primera vez a un bien inmueble.

XXVI.- ZONAS CATASTRALES.- Las áreas en que se divide el territorio de los Municipios del Estado.

XXVII.- ZONIFICACIÓN CATASTRAL.- La demarcación del territorio del Estado en zonas y regiones catastrales de acuerdo a las características señaladas en la Ley, este Reglamento y en los manuales e instructivos aplicables.

ARTICULO 3º.- Para los efectos del Artículo 7º de Ley, en la manifestación para la inscripción o actualización de

bienes inmuebles en el Padrón Catastral, se asentarán las características físicas de ubicación, de uso, su valor y los datos socioeconómicos y estadísticos, necesarios para cumplir los objetivos del Catastro, de acuerdo a las formas e instructivos aprobados para tal efecto.

ARTICULO 4º.- Los Municipios, a través de sus respectivos Ayuntamientos, podrán proponer a la Dirección del Instituto, las reformas y adecuaciones que crean convenientes para ampliar la esfera de acción del propio Instituto, para que en su caso, y llenados que sean los requisitos legales se proceda en consecuencia.

ARTICULO 5º.- Los Ayuntamiento deberán proporcionar al Instituto dentro de los plazos que en cada caso se establezcan todos los datos, documentos e informes que sean necesarios para integrar y actualizar los registros catastrales, a efecto de perfeccionar los métodos catastrales, la planeación y programación de políticas valuatorias.

ARTICULO 6º.- Para los efectos de los artículos 17 y 18 de la Ley, el Catastro se forma con los registros gráfico, numérico, alfanumérico, alfabético, de ubicación y estadístico; los que a su vez están integrados de la siguiente manera:

I.- EL REGISTRO GRÁFICO CON:

a) El Plano General Catastral del Estado, con su división política, escala 1:500,000.

b) El plano de cada Municipio, sus poblaciones, vías de comunicación, orografía, hidrografía y todos aquellos datos que permitan el conocimiento más completo del Municipio, escala 1:50,000.

c) El plano de las zonas rústicas en que se divide el Municipio, con su sistema de coordenadas que permita la localización de los predios y su delimitación, escala 1:2,000.

d) El plano de cada una de las poblaciones, determinándose dentro de ellas el perímetro urbano que las limite y las regiones catastrales en que se divide la zona urbana, a escala 1:10,000 y/o 1:5,000 y/o 1:2,000.

e) El plano de cada manzana con los predios que la forman a escala 1:500 debiendo contener las dimensiones de ésta; los números o nombres de las vías públicas que la limitan; el número de la región catastral a que pertenece; el número de la manzana que le corresponda; los predios con expresión de los linderos, dimensiones del terreno, dibujo de las construcciones de cada uno, la numeración progresiva de cada predio, la simbología de los servicios

con que cuenta y el uso o destino del predio, así como el número oficial.

La Dirección del Instituto podrá autorizar el uso de una escala distinta de las mencionadas.

II.- EL REGISTRO NUMÉRICO.- De acuerdo al registro catastral y de no existir, por el registro administrativo de la cuenta del impuesto predial.

III.- EL REGISTRO ALFANUMÉRICO.- De acuerdo con el padrón alfabético, teniendo como dato de referencia el expresado en la fracción anterior.

IV.- EL REGISTRO ALFABÉTICO.- Tomando como base la primera letra del apellido paterno del propietario del inmueble, sin perjuicio de que consten también su segundo apellido y nombre.

V.- EL REGISTRO DE UBICACIÓN.- De acuerdo a la localización del predio y a su nomenclatura oficial.

VI.- EL REGISTRO ESTADÍSTICO.- En función del uso o destino del predio, servicios con que cuenta y todos aquellos datos que permitan su manejo y utilidad.

CAPÍTULO II

DE LA VALUACIÓN

ARTICULO 7º.- Para los efectos de los artículos 26 y 27 de la Ley, la valuación catastral comprenderá tres clases de operaciones:

I.- La determinación de la zonificación catastral y los valores unitarios de terreno y construcción;

II.- La conformación y actualización de los estudios de las zonas y valores de las áreas urbanas y rústicas del Estado;
y

III.- La valuación de los predios en particular.

ARTICULO 8º.- Para los efectos del artículo 31 de la Ley, la determinación de la zonificación catastral y de valores unitarios de suelo, aplicables en las regiones catastrales de las áreas urbanas, se hará atendiendo a los factores siguientes:

I.- Edad de la zona, que es el tiempo transcurrido entre su fundación y la época en que se determine el valor unitario.

II.- Características de los servicios públicos y del equipamiento urbano.

III.- Tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo a las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y el tamaño de las construcciones.

IV.- Estado y tipo de desarrollo urbano, en el cual deberá considerarse el uso actual y potencial del suelo y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales e industriales, así como aquellos de uso diferente.

V.- Políticas de ordenamientos y regulación del territorio que sean aplicables.

VI.- Situación jurídica de la tenencia de la tierra.

VII.- Usos y destinos establecidos por los planes y declaratorias de desarrollo urbano.

VIII.- Índice socioeconómico de los habitantes.

ARTICULO 9º.- La determinación de la zonificación catastral y de valores unitarios de suelo, aplicables en las

regiones catastrales de las áreas rústicas, se hará atendiendo los factores siguientes:

I.- Las características, los recursos y la productividad actual.

II.- Las características del medio físico, recursos naturales y situación ambiental que conformen el sistema ecológico.

III.- La distancia a las vías de comunicación o a los centros urbanos de consumo o acopio, las facilidades de comunicación de transporte, la infraestructura y servicios integrados al área.

IV.- Estado y tipo de desarrollo urbano, en el cual deberá considerarse el uso actual y potencial del suelo y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales e industriales, así como aquellos de uso diferente.

V.- Políticas de ordenamientos y regulación del territorio que sean aplicables.

VI.- Situación jurídica de la tenencia de la tierra.

VII.- Usos y destinos establecidos por los planes y declaratorias de desarrollo urbano.

VIII.- Índice socioeconómico de los habitantes.

ARTICULO 9o.- La determinación de la zonificación catastral y de valores unitarios de valores de suelo aplicables es las regiones catastrales de las áreas rústicas, se hará atendiendo los factores los factores siguientes:

I.- Las características, los recursos y la productividad actual.

II.- La características del medio físico, recursos naturales y situación ambiental que conformen el sistema ecológico.

III.- La distancia a las vías de comunicación o a los centros urbanos, de consumo o acopio, las facilidades de comunicación, de transporte, la infraestructura y servicios integrados al área; y

IV.- La situación jurídica de la tenencia de la tierra.

ARTICULO 10.- Los valores unitarios de construcción se determinarán considerando entre otros, los factores siguientes:

I.- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados.

II.- Uso o destino de la construcción.

III.- Método constructivo.

IV.- Calidad del Proyecto; y

V.- Estado de conservación.

ARTICULO 11.- Para los efectos del artículo 29 de la Ley, la actualización a la zonificación catastral y a los valores unitarios se hará indicando:

I.- La modificación general, con los porcentajes que indiquen los índices a que se refiere el propio artículo 29.

II.- La ampliación a la zonificación y valores unitarios de terreno, por fraccionamiento o nuevos asentamientos humanos, presentando plano a escala de la misma.

III.- La modificación a la zonificación y valores unitarios de terreno por ejecución y obras públicas o privadas, presentando plano a escala de la zona de influencia.

IV.- La ampliación a las clasificaciones de construcción, por motivos de nuevos sistemas constructivos, técnicas novedosas o mayor utilización de otras no consideradas.

ARTICULO 12.- La valuación catastral de los predios en particular comprenderá tres etapas:

I.- Clasificación de los terrenos y de las construcciones de los mismos en general.

II.- Determinación, en su caso, de los coeficientes de demérito o incremento que serán aplicables, según el predio o construcción de que se trate.

III.- Valuación de los predios o construcciones en particular, mediante el cálculo aritmético correspondiente.

ARTICULO 13.- Para los efectos del artículo 35 de la Ley, la valuación catastral se hará separadamente para el terreno y para la construcción, y será practicada por personal autorizado por el Instituto.

Para determinar el valor catastral de cada uno de los bienes inmuebles, se aplicarán los valores unitarios de suelo y de construcción aprobados, de acuerdo a la zona catastral en que se encuentren ubicados y a la clasificación de construcciones que les corresponda. En los casos de inmuebles situados en zonas catastrales para los que no se hayan fijado valores unitarios o que los existentes ya no sean aplicables, o que las características de las construcciones no se adecuen a ninguna de las clasificaciones de los valores unitarios, se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley.

ARTICULO 14.- Para la valuación de cada terreno, deberá multiplicarse el valor unitario de suelo aplicable a la zona catastral donde se ubique, por la superficie del terreno y por los factores de mérito o de demérito que correspondan a su ubicación, forma o topografía.

ARTICULO 15.- Para la valuación de cada construcción, deberá multiplicarse el valor unitario de construcción, aplicable a cada tipo de edificación, por el área construida y por los factores de mérito o de demérito, que correspondan a su antigüedad y grado de conservación.

ARTICULO 16.- El valor catastral que se determine para cada inmueble, será el que se obtenga de la suma de los valores del terreno y de la construcción, en su caso.

ARTICULO 17.- La Dirección del Instituto elaborará los instructivos o manuales referentes a la construcción, los que contendrán las disposiciones administrativas y técnicas a que deban sujetarse los valuadores y los trabajos de valores unitarios y de valuación a que se refiere este capítulo.

ARTICULO 18.- Los valuadores formularán sus avalúos catastrales fundados y motivados, asentando todos los datos exigidos en las formas aprobadas.

ARTICULO 19.- Para los efectos del artículo 30 de la Ley, la zonificación catastral y de valores unitarios de terreno urbano, una vez publicados en el Periódico Oficial del Estado, se insertarán en el plano general de la población de que se trate, en el que se indicará el valor asignado calle por calle o por zonas.

CAPITULO III

DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

ARTICULO 20.- La Dirección del Instituto, al recibir la documentación a que se refiere el artículo 39 de la Ley, ordenará:

I.- Verificar los datos proporcionados por el interesado.

II.- Asignar registro catastral a cada una de las manzanas y sus respectivos lotes, de terreno; y

III.- Determinar los valores catastrales de cada lote del fraccionamiento.

ARTICULO 21.- Para los efectos del artículo 45 de la Ley, dentro de los quince días siguientes a la expedición de la constancia a que se refiere la fracción VI del artículo 1118 del Código Civil del Estado, los interesados deberían presentar, invariablemente, a la Dirección del Instituto, copia de la documentación siguiente:

I.- Tabla de indivisos.

II.- Planos arquitectónicos de conjunto.

III.- Planos por unidad condominal.

IV.- Croquis de ubicación del condominio.

V.- Reglamento de condominio.

VI.- Valor de venta; y

VII.- Los demás que les sean requeridos.

El Instituto procederá a realizar la valuación del condominio en forma similar a la de los fraccionamientos.

CAPITULO IV

DEL MANIFIESTO CATASTRAL

ARTICULO 22.- Para los efectos del artículo 46 de la Ley, se deberá presentar, ante la Dirección del Instituto, el manifiesto catastral, que constituye el documento probatorio de que un predio se encuentra inscrito en el Catastro.

ARTICULO 23.- En cumplimiento del artículo anterior, para proceder a la inscripción de un inmueble en el Catastro, se usarán las formas aprobadas por la Dirección del Instituto, en las que el propietario o poseedor del inmueble que lo manifiesta, deberá expresar los datos siguientes:

I.- Número de registro estatal del predio.

II.- Nombre del propietario o poseedor del predio.

III.- Domicilio para recibir notificaciones.

IV.- Ubicación del predio, colonia o fraccionamiento, población, municipio y denominación del predio en el caso de que éste sea rústico.

V.- Número y fecha de la escritura pública o cualquier otro documento que acredite los derechos de propiedad o posesión del predio.

VI.- Datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

VII.- Uso, superficie, medidas y colindancias, así como el destino del predio, manifestando la actividad a que se destina.

VIII.- Superficie de la construcción, manifestando en su caso los diferentes usos a que esté destinada, los materiales utilizados, el número de plantas, servicios internos con que cuenta, las superficies que por su naturaleza correspondan a diferentes clasificaciones.

IX.- Localización del predio dentro de la manzana de su ubicación con la medida a la esquina más próxima o croquis de localización, donde se marquen accidentes topográficos, poblaciones, carreteras, caminos, vías férreas

u otros que permitan en forma precisa la ubicación del predio.

X.- Si la vía o vías públicas que estén frente al predio o tengan acceso a él, cuentan con servicios públicos como drenaje, agua potable, alumbrado, pavimento u otros.

XI.- Los servicios públicos o particulares con que cuenta la colonia, fraccionamiento o población en forma general y que sean susceptibles de utilizar en forma inmediata, como son jardines, comercios, escuelas, transporte, iglesias, parques y otros.

XII.- Calidad de la tierra en el caso de que el predio sea rústico.

XIII.- Todos los demás datos que a juicio de la Dirección del Instituto, sirvan para obtener, mediante esta manifestación, las características sociales, económicas, jurídicas, fiscales o estadísticas que el Catastro requiere.

Como complemento a la información proporcionada por el propietario o poseedor del predio, la Dirección del Instituto asentará en el mismo manifiesto, el tipo de predio y el registro catastral.

ARTICULO 24.- Para los efectos del artículo 47 de la Ley, a la solicitud de inscripción o manifestación deberán anexarse los datos siguientes:

I.- En los casos en que el Instituto no cuente con los antecedentes necesarios para efecto del registro catastral, copia de la escritura pública o de los documentos oficiales que amparen la propiedad o posesión del predio. Tratándose de la posesión sin título, se presentará copia certificada, expedida por el poseedor del inmueble por inscribir, está en posesión del mismo, pública y pacíficamente.

II.- Croquis del predio localizado dentro de la manzana de su ubicación, con expresión de las dimensiones de sus linderos y la distancia a la esquina más próxima de la misma en que se halle ubicado y el nombre de las calles si es urbano o las referencias de poblados, carreteras, caminos o vías férreas más próximos si es rústico.

CAPITULO V

DEL PADRÓN CATASTRAL

ARTICULO 25.- Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, se inscribirán en el padrón catastral, señalando sus características físicas, de ubicación, de uso y su valor; y los datos socioeconómicos y estadísticas necesarios para cumplir los objetivos del Catastro.

La modificación de cualquiera de las características de los bienes inmuebles, deberá anotarse en el propio Padrón Catastral para su actualización.

ARTICULO 26.- Al inscribir un inmueble en el padrón catastral se le asignará su registro, el que se integrará con los dígitos que identifiquen, Municipio, Localidad, Región, Manzana, Lote y los demás que permitan la determinación de las características del predio. En caso de inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio se agregará el número de edificio y la unidad condominal.

CAPITULO VI

DE LA CONSERVACIÓN DEL ARCHIVO

ARTICULO 27.- La Dirección del Instituto está obligada a mantener actualizado el Catastro, para lo cual efectuará todas aquellas labores que se consideren convenientes y que den como resultado su conservación.

Para tal efecto, permanentemente realizará las investigaciones, estudios y modificaciones que sufra la propiedad en la Entidad, las que se anotarán en los registros catastrales, así como las mejoras que se realicen en las arterias urbanas, que permitan la actualización inmediata del valor de los inmuebles que se beneficien con dichas mejoras.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de la Ley de Catastro del Estado Libre y Soberano de Puebla, publicado en el Periódico Oficial de la Entidad el día veintinueve de diciembre del año de mil novecientos ochenta y siete.

Dado en la Sede del Poder Ejecutivo en la Heroica Puebla de Zaragoza a los veintiocho días del mes de enero de mil novecientos noventa y dos.- El Gobernador Constitucional del Estado.- Lic. Mariano Piña Olaya.- Rúbrica.- El Secretario de Finanzas.- Lic. Alejandro Lelo de Larrea Zapata.- Rúbrica.- El Secretario de Fomento Agropecuario.- Lic. Honorio Cortés López.- Rúbrica.- El Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.- Lic. Miguel Quiroz Pérez.- Rúbrica.