

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE PUEBLA

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL: 20 DE JUNIO DE 2016.

Reglamento publicado en la Segunda Sección del Periódico Oficial del Estado de Puebla, el viernes 21 de febrero de 1992.

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.

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

CONSIDERANDO.

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 1° y 2° 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

TITULO UNICO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 1o.- El presente ordenamiento es de orden público y de observancia general y tiene por objeto reglamentar la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

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

I. ACTUALIZACIONES DE VALORES: El procedimiento destinado a modificar los valores unitarios, cuando los existentes hubieren concluido de acuerdo a la Ley de este Reglamento;

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

III. 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;

IV. 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;

V. FUSIÓN: La unión de dos o más inmuebles colindantes;

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

VII. LOCAL EN CONDOMINIO: Pisos, departamentos, viviendas o locales en un predio, pertenecientes a diferentes dueños;

VIII. MANIFIESTO CATASTRAL: El documento en que se informa a la Autoridad catastral la existencia, características y modificaciones de un bien inmueble;

IX. ORTOFOTO: Es una presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos presentan la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico;

X. PADRÓN: Nómina o lista de predios;

XI. PLANOS CATASTRALES: El conjunto de planos elaborados por el Catastro, que integran su registro gráfico;

XII. PREDIOS URBANOS:

a) 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;

b) 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;

c) Las fincas destinadas exclusivamente, a fin de recreo o de placer, y

XIII. REGISTRO CATASTRAL: Es aquél que contiene los datos gráficos, administrativos, estadísticos, legales y técnicos con que se inscribe un predio en el catastro.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 3o.- En la solicitud de inscripción de predios o, en la manifestación o declaración de modificación de los 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.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 4o.- La información que los Ayuntamientos le proporcionen al Instituto, a través del área competente podrá considerarse para la modificación a los convenios celebrados entre ellos o bien para la elaboración de reformas y adecuaciones al marco normativo en materia catastral, con la finalidad de ampliar la esfera de acción del propio Instituto.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 5o.- Los Ayuntamientos deberán proporcionar, a través de la unidad administrativa competente del 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.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 6o.- Los registros con los que se encuentra integrado el Catastro, se conforman de la siguiente manera:

I.- EL REGISTRO GRAFICO 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 la zona rústica 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 formen 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.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

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

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

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

(REFORMADA, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

IV.- EI REGISTRO GEOMÉTRICO: Se integra por datos alfanuméricos, numéricos y cartográficos georeferenciados de un predio;

(REFORMADA, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

V.- EI REGISTRO VECTORIAL: Se conforma de datos geográficos y alfanuméricos asociados, que representan entidades, como predios, construcciones, calles, colonias o cualquier elemento que se pueda ver sobre un mapa; representado como un conjunto de puntos, líneas y polígonos, y

(REFORMADA, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

VI.- EI REGISTRO RASTER: Se integra por atributos de datos geométricos y alfanuméricos, como son imágenes, datos y metadatos, capas, fotos, ortofotos, mapas, geoposición y geoprosesamiento, los cuales forman una Geodatabase de predios.

CAPITULO II

DE LA VALUACION

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 7o.- La valuación catastral se realizará conforme al manual de valuación que para tal efecto emita el Director General del Instituto y que se publique en el Periódico Oficial del Estado.

(ADICIONADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

La valuación catastral comprenderá tres clases de operaciones:

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

(REFORMADA, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

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

III.- La valuación de los predios en particular.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 8o.- 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. (DEROGADA, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

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 ordenamiento 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.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 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. La situación jurídica de la tenencia de la tierra;

V. 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;

VI. Políticas de ordenamientos y regulación del territorio que sean aplicables;

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

VIII. Índice socioeconómico de los habitantes.

Artículo 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.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 11.- La actualización a la zonificación catastral y a los valores unitarios se hará conforme a lo siguiente:

(REFORMADA, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

I.- La modificación general, con los porcentajes que indique el Índice Nacional de Costos de Construcción al Terreno, o en su caso, el que lo reemplace conforme a la ley aplicando el Índice Nacional de Precios al Consumidor emitidos por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI);

II.- La ampliación a la zonificación y valores unitarios de terreno, por fraccionamientos 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 motivo de nuevos sistemas constructivos, técnicas novedosas o mayor utilización de otras no consideradas.

Artículo 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.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 13.- La valuación catastral se hará separadamente para el predio 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 determinará un valor catastral provisional.

Artículo 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 y topografía.

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

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

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

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 17.- El Instituto, a través de la unidad administrativa competente, elaborará los instructivos y mantendrá actualizado el Manual de Actualización Catastral, que contendrá 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.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 18.- Los Delegados Catastrales o los peritos valuadores formularán sus avalúos catastrales fundados y motivados, asentando todos los datos exigidos en las formas aprobadas.

Artículo 19.- (DEROGADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

CAPITULO III

DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 20.- El Instituto, a través de la unidad administrativa competente, 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.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 21.- Para los efectos del artículo 42 de la Ley, dentro de los quince días siguientes a la expedición de la constancia a que se refiere la fracción VIII del artículo 8 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, los interesados deberán presentar, invariablemente, a la Autoridad Catastral competente, 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

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 22.- Para los efectos del registro y manifiesto catastral, la cédula catastral, constituye el documento con el que se comprueba la información con la que está inscrito un predio en el Catastro.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 23.- En cumplimiento del artículo anterior, para proceder a la inscripción de un inmueble en el Catastro, se usarán las formas aprobadas por la Autoridad Catastral competente, 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.

(REFORMADA, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

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

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

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

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 24.- A la solicitud de inscripción o manifestación deberán anexarse los datos siguientes:

(REFORMADA, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

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 y tratándose de la posesión sin título, se presentará copia certificada, expedida por autoridad competente en la que se haga saber que 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 PADRON CATASTRAL

Artículo 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 estadísticos 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.

(REFORMADO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 26.- Al inscribir un inmueble en el padrón catastral se le asignará su clave catastral, 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 CONSERVACION DEL ARCHIVO

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 20 DE JUNIO DE 2016)

Artículo 27.- El Instituto, a través de la unidad administrativa competente, está obligado 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.

T R A N S I T O R I O (SIC)

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

EL SECRETARIO DE GOBERNACION
LIC. HECTOR JIMENEZ Y MENESES

EL SECRETARIO DE FINANZAS
LIC. ALEJANDRO LELO DE LARREA ZAPATA

EL SECRETARIO DE FOMENTO AGROPECUARIO
LIC. HONORIO CORTES LOPEZ

EL SECRETARIO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS
LIC. MIGUEL QUIROZ PEREZ

[N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS AL PRESENTE ORDENAMIENTO.]

P.O. 20 DE JUNIO DE 2016.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL “DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA”.]

PRIMERO. El presente Decreto deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y entrará en vigor al día hábil siguiente de su publicación.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TERCERO. Los asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto, se deberán concluir de acuerdo a la legislación vigente al momento de haberse iniciado el trámite.