



PLAN DE **San Luis**

PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

“2021, Año de la Solidaridad médica, administrativa, y civil, que colabora en la contingencia sanitaria del COVID 19”.

INDICE

Poder Ejecutivo Estatal

Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

Responsable: **MADERO No.305 2° PISO
ZONA CENTRO CP 78000
SAN LUIS POTOSI, S.L.P.**

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

Directora:

MA. DEL PILAR DELGADILLO SILVA

VERSIÓN PÚBLICA GRATUITA



Directorio

Juan Manuel Carreras López

Gobernador Constitucional del Estado
de San Luis Potosí

Jorge Daniel Hernández Delgadillo

Secretario General de Gobierno



Ma. del Pilar Delgadillo Silva

Directora del Periódico Oficial del Estado
“Plan de San Luis”

STAFF

Jorge Luis Pérez Ávila

Subdirector

Miguel Romero Ruiz Esparza

Subdirector

Miguel Ángel Martínez Camacho

Jefe de Diseño y Edición

Para cualquier publicación oficial es necesario presentar oficio de solicitud para su autorización, dirigido a la Secretaría General de Gobierno, sustento jurídico según corresponda, original del documento, archivo electrónico (formato Word o Excel para windows , **NO imagen, NO OCR, NI PDF**).

Para publicaciones de Avisos Judiciales, Convocatorias, Balances, etc., realizar el pago de Derechos en las Cajas Recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y acompañar en original y copia fotostática, recibo de pago y documento a publicar y en caso de balances acompañar con archivo electrónico (formato Word o Excel para windows , **NO imagen, NO OCR, NI PDF**).

Avisos Judiciales, Convocatorias, Balances, etc. son considerados Ediciones Ordinarias.

* El número de edicto y las fechas que aparecen al pie del mismo, son únicamente para control interno de esta Dirección del Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”, debiéndose por lo tanto tomar como fecha oficial la publicada tanto en la portada del Periódico como en los encabezados de cada página.

NOTA: Los documentos a publicar deberán presentarse con la debida anticipación.

Este medio informativo aparece ordinariamente los días Lunes, Miércoles, Viernes y extraordinariamente cuando así se requiera.

Con el fin de otorgarle un mejor servicio, sugerimos revisar sus publicaciones el día que corresponda a cada una de ellas y de ser necesaria alguna corrección, solicitarla el mismo día de publicación.

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE SAN LUIS

REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE SAN LUIS POTOSÍ

JUAN MANUEL CARRERAS LÓPEZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SAN LUIS POTOSÍ, DE CONFORMIDAD CON LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 72, 80 FRACCIONES I Y III, 83 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SAN LUIS POTOSÍ; 2, 11 Y 12 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO; Y SEXTO TRANSITORIO DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE SAN LUIS POTOSÍ, Y

CONSIDERANDO

Que con fecha 5 de Junio del 2014 se publicó en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis", la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, misma que dispone en su artículo sexto transitorio que el Ejecutivo del Estado debe expedir el Reglamento de la propia Ley.

Que para su aplicación concreta es importante determinar en la norma reglamentaria de manera particular y detallada los aspectos sustantivos y adjetivos de la Ley para darles mayor viabilidad y operatividad.

Que el presente Reglamento como norma aplicativa de la Ley, permitirá al Instituto Registral y Catastral del Estado, desarrollar con mayor atinencia sus funciones sustantivas, considerando las atribuciones que dispone la propia Ley y su Reglamento Interior.

Que al reglamentar los procesos catastrales y registrales, se dará cumplimiento al objeto de brindar certeza y seguridad jurídica a los derechos de propiedad a través de programas de modernización, vinculación y armonización registral y catastral que incorporan elementos como la utilización de tecnologías de la información, gestión de la calidad de sus procesos, profesionalización de la función registral y catastral, políticas institucionales, aspectos tributarios con motivo de sus funciones garantizando la accesibilidad, eficiencia, seguridad, costos competitivos y agilidad en trámites, procedimientos y tiempos de respuesta, generando un ambiente favorable para la actividad económica y de desarrollo del mercado inmobiliario en el Estado.

Tengo a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE SAN LUIS POTOSÍ

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA

ARTÍCULO 1º. El presente ordenamiento es de orden público y observancia general en el Estado; tiene por objeto regular los procedimientos registrales y catastrales, así como precisar las competencias de las autoridades en estas materias reglamentando de forma específica las disposiciones de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

ARTÍCULO 2º. El Instituto Registral y Catastral del Estado, es el encargado de cumplir y observar lo dispuesto por el presente reglamento y la Ley de Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí; conforme a su Reglamento Interno.

ARTÍCULO 3º. Para lograr la vinculación de la información del Catastro y del Registro Público de la Propiedad, la Dirección General del Instituto establecerá las acciones necesarias en Programa Anual General de Trabajo y en el Plan Institucional de Largo Plazo, con el propósito de que cada Dirección diseñe, establezca y opere los mecanismos que permitan la homologación de los procesos registrales y catastrales, enriqueciendo el inventario de los bienes inmuebles ubicados en el Estado.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

ARTÍCULO 4º. Además de lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley, para efectos de este Reglamento se entiende por:

I. Anotación: asiento de actos jurídicos en el folio real electrónico correspondiente, en forma preventiva o definitiva, es una situación jurídica que afecta o grava el bien o derecho que ampara dicha inscripción;

II. Asiento o inscripción: acto registral a través del cual el Registrador, observando las formalidades legales, materializa en el folio correspondiente el acto jurídico inscrito mediante su firma electrónica;

III. Catastro: inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de padrones inherentes a las actividades relacionadas con los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los municipios de la Entidad, identificándolos a través de una Clave Única Catastral describiendo con detalle y precisión técnica las características del terreno y construcción de un inmueble

IV. Cancelación: acto a través del cual se anula y se deja sin efectos, parcial o totalmente, una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo o en parte;

V. Certificación: acto a través del cual el Registrador da fe de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, así como también del contenido de los documentos de los archivos a su cargo;

VI. CUD: Clave Única de Documento expedida por la Secretaría de Economía;

VII. CUIP: Cédula Única de Identificación de Predio;

VIII. CURT: Clave Única de Registro de Territorio; identificador geoespacial nacional estándar que reconoce de manera única y homogénea los predios urbanos y rurales, utilizando como referencia la latitud y longitud del centroide del predio.

IX. Demérito: resultado de la aplicación de los factores que disminuyen el valor de un inmueble y se expresa en porcentajes;

X. Folio de persona moral: expediente electrónico que acredita el historial y la existencia constitutiva de una persona jurídica, identificado con un número asignado automáticamente por el Sistema Integral de Gestión Registral.

XI. Folio electrónico: número progresivo asignado automáticamente por el Sistema Integral Registral que se genera cuando se inscribe por primera vez alguno de los actos considerados como declarativos.

XII. Folio real: expediente electrónico que acredita el historial y la existencia tanto de un bien mueble como de un bien inmueble, identificado con un número asignado automáticamente por el Sistema Integral Registral.

XIII. Impuesto predial: gravamen reservado al municipio que se causa sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles;

XIV. Ley: la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí;

XV. Mérito: el resultado de la aplicación de los factores que aumentan el valor de un inmueble y se expresa en porcentajes;

XVI. Prelación: número de control que asigna el sistema de manera progresiva conforme se presentan las solicitudes de registro de actos jurídicos (fecha y hora) a efecto de determinar la preferencia entre derechos reales sobre un mismo antecedente registral;

XVII. Procedimientos Catastrales: especificaciones para llevar a cabo las operaciones catastrales, emitidas por el Instituto Registral y Catastral, y la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de San Luis Potosí;

XVIII. RGNA: Red Geodésica Nacional Activa, conjunto de estaciones de monitoreo continuo de datos GPS, distribuidas estratégicamente en el territorio nacional, materializan el Sistema Geodésico Nacional en su vertiente horizontal, y proporcionan servicios de posicionamiento geodésico a los usuarios mediante datos en línea y coordenadas en el marco oficial;

XIX. Rango: cualidad que ostentan los derechos reales, coexistentes en una misma finca, en orden a la prelación de los unos respecto a los otros o según su importancia, grado o nivel jerárquico;

XX. Región Catastral: delimitación de las áreas que resultan de la agrupación de municipios de acuerdo con sus características geográficas y/o socioeconómicas para efectos de administración y control catastral;

XXI. Registro Público de la Propiedad: servicio público que consiste en dar publicidad a los actos jurídicos inscritos, que precisan de ese requisito para surtir plenamente efectos contra terceros;

XXII. Reglamento Interior. El Reglamento Interior del Instituto Registral y Catastral del Estado;

XXIII. SITU: Sistema Información Territorial y Urbano, instrumento que contiene de manera integrada y sistematizada, la información y cartografía de los registros catastrales que generen o elaboren los municipios;

XXIV. Sello Electrónico: superposición digital de una marca virtual que se realiza sobre la imagen digitalizada de los actos jurídicos que componen el acervo digital del Registro Público de la Propiedad;

XXV. SIGEC: el Sistema de Gestión Catastral, con el que se registran y controlan los trámites o servicios de la Dirección de Catastro;

XXVI. SIGER: Sistema Integral de Gestión Registral, programa informático de la Secretaría de Economía, con el que se registran y controlan los trámites o servicios del apartado mercantil de la Sección Auxiliar, de la Dirección del Registro Público de Comercio;

XXVII. SIR: Sistema Integral Registral mediante el que se registran y controlan los trámites o servicios de las secciones inmobiliaria, mobiliaria, personas morales y auxiliar de la Dirección del Registro Público de la Propiedad;

XXVIII. SITU: Sistema de Información Territorial y Urbano, contiene el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Estado que permite el intercambio e interoperabilidad de la información e indicadores que produzcan las autoridades estatales y municipales, e instancias de gobernanza metropolitana, y

XXIX. Tipología: clasificación general de las edificaciones existentes en el estado de acuerdo a sus elementos estructurales instalaciones y acabados.

TÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO PÚBLICO

CAPÍTULO I PRINCIPIOS REGISTRALES

ARTÍCULO 5º. Para preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el Estado, el Instituto tiene como máximo objetivo la consecución de los principios establecidos en el artículo 6º de la Ley, aplicándolos mediante lo siguiente:

I. Principio de Publicidad:

- a) Permitir a las personas que lo soliciten, enterarse de las inscripciones contenidas en los libros o folios, y de los documentos relacionados con dichas inscripciones.
- b) Consentir que los particulares consulten las bases de datos del Registro Público de la Propiedad, atendiendo las limitaciones establecidas en la Legislación aplicable en cuanto a la protección de datos personales.

II. Principio de Legitimación:

- a) El derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo, al igual que su posesión.
- b) No podrá ejercitarse pretensión contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales determinados, sobre los ya inscritos o anotados a favor de persona, sin que se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción.
- c) El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante.

III. Principio de Rogación:

- a) La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar.
- b) No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Instituto.

IV. Principio de Prelación:

- a) La fecha de presentación y el número de control interno que otorgue el Registro Público, determina la preferencia y rango del documento que se ha ingresado a Registro, cualquiera que sea la fecha de su celebración.
- b) El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva, será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso preventivo correspondiente.

V. Principio de Calificación o Legalidad:

- a) Los títulos deben someterse a autorización o calificación registral, para determinar si los documentos son susceptibles de inscribirse;
- b) El Registrador deberá suspender la inscripción solicitada si el documento contiene defectos subsanables;
- c) La inscripción es denegada en los casos a que se refiere el artículo 56 de la Ley.

VI. Principio de Consentimiento:

- a) Se requiere la conformidad de quien aparece inscrito como titular registral para que se modifique su inscripción y se realice una diferente a favor de otra persona.
- b) Las inscripciones y anotaciones, pueden ser canceladas a petición de parte.

VII. Principio de Inscripción:

- a) Para que un asiento o anotación surta sus efectos contra terceros, debe constar en el folio real electrónico.

VIII. Principio de Especialidad o Determinación:

- a) Se verificara que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales, se especifiquen en forma pormenorizada las características del bien inmueble.
- b) Para dar a conocer con toda exactitud los inmuebles, los derechos y las cargas que los afectan, los asientos de inscripción en el Folio Real Electrónico deberán expresar las circunstancias determinadas en el artículo 48 de la Ley.

IX. Principio de Tracto Sucesivo:

- a) Un mismo derecho real no puede ser inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a menos que exista copropiedad.
- b) Para hacer una inscripción debe de existir una que le sirva de antecedente y que se cancele, para que de esta manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.

X. Principio de Fe Pública Registral:

- a) Los datos que aparecen inscritos en el Registro Público serán la verdad única y total de un determinado derecho real inmobiliario.
- b) Los documentos inscritos producirán su efecto legal desde la fecha de su inscripción.
- c) Los asientos del Registro Público en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución en contrario.

CAPÍTULO II SISTEMA REGISTRAL

ARTÍCULO 6°. La Dirección General del Instituto en coordinación con las Direcciones de Registro Público de la Propiedad e Innovación y Desarrollo tecnológico, debe integrar y tener bajo resguardo una base de datos a nivel estatal, integrada por los asientos registrales en el Estado, y las anotaciones e inscripciones de los actos señalados por la Ley y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 7°. La captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información del Instituto, se realizará a través del Sistema Integral Registral (SIR); mismo que deberá ser implementado y actualizado de forma continua, debe comprende entre otras cuestiones las siguientes:

I. Los requisitos para tener acceso a la consulta remota, así como los casos en que proceda la negación de este servicio, estableciendo mecanismos de seguridad que garanticen la integridad y actualización permanente de la información;

II. Los mecanismos de seguridad que garanticen la integridad y actualización permanente de la información;

III. La indicación de los procesos en que se incorpore la modalidad de la firma y sello electrónicos;

IV. La emisión de la firma y del sello electrónicos, que resulten compatibles con los diferentes sistemas de Información;

V. Los procedimientos de recepción y envío de información por medios electrónicos, así como el acuse de recibo correspondiente, y

VI. El contenido de las formas precodificadas.

ARTÍCULO 8°. La base de datos, los folios reales electrónicos, las firmas electrónicas, los documentos que en imágenes consten en el acervo documental y todas las certificaciones electrónicas que se expidan, tendrán plenos efectos jurídicos, validez legal y fuerza obligatoria.

En caso de existir discrepancia o presunción de alteración de la información del Registro Público, o sobre cualquier otro respaldo que hubiere, prevalecerá la información registrada en la base de datos de la Dirección General, salvo prueba en contrario.

CAPÍTULO III SERVICIOS REGISTRALES

ARTÍCULO 9. El Instituto a través de su Dirección de Registro Público de la Propiedad debe otorgar los siguientes servicios:

- I. Consulta de información contenida en las bases de datos públicas del Registro Público de la Propiedad, y
- II. Expedición de Certificaciones de forma física o vía electrónica;

La prestación de estos servicios, se encuentra condicionada al pago de derechos correspondiente determinado en la Ley de Hacienda para el Estado de San Luis Potosí del Ejercicio Fiscal correspondiente y las demás aplicables.

ARTÍCULO 10. Cualquier persona podrá tener acceso a consulta de información de las bases de datos del Registro Público de la Propiedad, que obren en libros, documentos, o imágenes del archivo del Registro Público de la Propiedad o en el SIR; excepto cuando se trate de información clasificada como confidencial o reservada de conformidad con el Artículo 6° de la Constitución Política Federal, o en el caso de testamentos ológrafos en que se estará a lo dispuesto por el Código Familiar.

Las consultas son de carácter informativo y no tienen validez legal alguna, se podrán efectuar de las siguientes formas:

- I. A través de los equipos de cómputo que para tal efecto se ubican en las oficinas del Registro Público de la Propiedad, y
- II. Vía remota, previo cumplimiento de los requisitos que establezca la Dirección General en los lineamientos de consulta.

ARTÍCULO 11. La consulta de los libros, datos e imágenes en el Registro Público de la Propiedad, se deberá efectuar directamente por el solicitante previa autorización y bajo supervisión del responsable del área de consulta.

Los interesados al consultar los libros o la base de datos, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Previo pago de los derechos correspondientes, se solicitara al encargado del acervo documental por medio del formato correspondiente, el libro que se desee consultar o la información de datos que consten en el folio electrónico;
- II. Solamente podrán consultarse los libros, cuando no se utilicen para el servicio de la oficina o la inscripción, aunque no se encuentren en la base de datos;
- III. Los particulares al consultar los libros o la base de datos del Registro Público de la Propiedad, podrán obtener de ellos las notas que juzguen convenientes para su propio uso, sin escribir datos sobre los libros o en su caso podrán solicitar una impresión de las inscripciones cuando éstas se encuentren en base de datos, previo pago de los derechos correspondientes;
- IV. Los particulares serán responsables de los daños que se causen a los libros; se podrá suspender el acceso a este tipo de consulta a los usuarios que hagan mal uso de la información o dañen los documentos o archivos del Instituto, y
- V. Para la consulta de bienes inmuebles deberá proporcionarse cuando menos, el nombre del propietario, datos de inscripción o folio real electrónico, clave catastral o ubicación del predio.

ARTÍCULO 12. Los notarios públicos que lo soliciten, tendrán acceso a la base de datos del registro público de la propiedad, para tal efecto la Dirección General otorgará una clave de usuario y contraseña, previa presentación de lo siguiente:

- I. Solicitud debidamente firmada;
- II. Carta responsiva del manejo de la información del Sistema; y
- III. Copia certificada del Periódico Oficial del Estado que contenga el Decreto que acredite su nombramiento.

La autorización de los notarios públicos para acceder a la base de datos o sistema del Instituto podrá ser cancelada al utilizarlas con fines distintos a los permitidos, modificar o tratar de modificar la información o archivos disponibles.

De ser el caso, el notario público podrá solicitar la suspensión o cancelación de su usuario, en los supuestos establecidos en el artículo 45 de la Ley.

El acceso de los notarios al Sistema Integral Registral (SIR), les permitirá además de realizar consultas, efectuar los trámites establecidos en los lineamientos del Sistema que para tal efecto emita la Dirección General del Instituto.

ARTÍCULO 13. El acceso a la consulta en las bases de datos o sistemas del Instituto, en ningún momento autoriza a los usuarios para realizar modificaciones o alteraciones de los contenidos, o copiar la información sin autorización.

Al ser detectarse algún cambio o alteración de documentos, el encargado notificará a la Dirección General, quien realizará la denuncia pertinente ante la Fiscalía General del Estado, para que se investigue y de ser el caso se apliquen las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 14. Para la emisión de un certificado de la búsqueda y certificación de datos se deberán expresar con claridad los datos registrales de los bienes motivo de la certificación, su ubicación, medidas y colindancias, titulares registrales, y además, expresar con precisión el periodo con que ésta se solicita.

Si al realizar la búsqueda respectiva resulta que el inmueble objeto de la solicitud, forma o pudiera formar parte de otro inmueble inscrito, el registrador negará la expedición de la certificación correspondiente.

ARTÍCULO 15. La Certificación de Existencia o Inexistencia de Gravamen, será expedida sobre bienes muebles, inmuebles o personas jurídicas o morales inscritas en el Registro Público de la Propiedad, y deberá comprender una búsqueda de 20 años o de un periodo mayor si existiere gravamen o limitación de dominio sin cancelar, inscritos desde antes del citado plazo; en caso de que la inscripción sea de fecha reciente, la certificación comprenderá desde el momento que se realizó ésta, precisándose para ello dicha circunstancia y estableciendo el plazo de búsqueda efectuado, comprendiéndose dicha búsqueda por años, por consiguiente, si la inscripción es de un mes o de meses, se expresará la búsqueda de un año.

Cuando la Dirección del Registro Público de la Propiedad advierta que existe algún documento pendiente de inscripción o anotación, el Registrador expedirá la certificación con las anotaciones que, en su caso, se encuentran inscritas en el folio registral hasta la fecha y la hora de su expedición.

ARTÍCULO 16. La solicitud de la certificación antes indicada debe ser acompañada de una copia de la identificación oficial del solicitante, y contener por lo menos los siguientes datos:

- I. Ubicación del inmueble, señalando lote, manzana, sección y nombre si lo tuviera;
- II. Medidas, colindancias, extensión y superficie del inmueble;
- III. Nombre del propietario;
- IV. Clave catastral del inmueble;
- V. Antecedentes registrales, y
- VI. Nombre y firma del solicitante.

Esta certificación tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 17. El Registro Público de la Propiedad mediante la emisión de una Certificación del Historial Registral, hará constar respecto de cada folio real electrónico todas las inscripciones de propiedad desde su inscripción primaria al registro, hasta la actual, comprendiendo todas las inscripciones y anotaciones que se encuentren vigentes relativas a los mismos bienes.

La solicitud de certificación debe ser acompañada de una copia de la identificación oficial del solicitante y contener como mínimo, lo siguiente:

- I. Nombre y firma del solicitante; y
- II. Folio electrónico o antecedente registral.

ARTÍCULO 18. El Registro Público de la Propiedad mediante la emisión de una certificación de Propiedad hará constar quien es el propietario de un bien que obre en los libros, legajos o base de datos del sistema con que cuenta el Instituto a la fecha de la solicitud.

La solicitud de certificación debe ser acompañada de una copia de la identificación oficial del solicitante y contener como mínimo, el nombre de la persona de la cual se solicita la certificación, debiendo presentar una solicitud por cada nombre o persona a buscar.

ARTÍCULO 19. El Registro Público de la Propiedad mediante la emisión de una Certificación de Copia de Plano o Legajo, hará constar la existencia del plano o legajo que respecto a un inmueble obra dentro de los libros, legajos o base de datos del sistema con que cuenta el Instituto a la fecha de la solicitud.

Se deberán expedir las constancias relacionadas con el asiento registral y que se conserven en el apéndice, siempre que se reproduzcan íntegramente; en caso que se encuentre digitalizada la imagen de tomo o apéndice correspondiente, la certificación solo podrá expedirse respecto de la imagen digitalizada.

No podrán certificarse ni expedirse copias de los planos y legajos que se encuentren mutilados o incompletos en alguna de sus partes.

Para la expedición de la copia del plano o legajo, se deberá realizar la solicitud correspondiente acompañada de una copia de la identificación oficial del solicitante, especificando el folio electrónico o antecedente registral mediante el cual quedó inscrito y firmada debidamente por el solicitante.

ARTÍCULO 20. El Registro Público de la Propiedad mediante la emisión de una Certificación de Impresión de Folio Real Electrónico, hará constar la información que respecto a un inmueble obre en la base de datos del sistema con que cuenta el Instituto a la fecha de la solicitud.

La certificación de la impresión de folio real electrónico se hará conforme a una solicitud debidamente firmada, debiendo, para tal efecto, entregar una copia de la identificación oficial del solicitante y proporcionar los datos del folio real electrónico o los antecedentes registrales.

ARTÍCULO 21. Para el caso de información testamentaria contemplada en los artículos 1383 y 1388 del Código Civil del Estado, el notario a petición del testador podrá solicitar ante el Registro Público de la Propiedad la certificación de la inscripción de su testamento.

A estas certificaciones se le anexará el reporte de búsqueda que al efecto emita el Registro Nacional de Avisos de Testamento.

ARTICULO 22. Cuando las solicitudes de los interesados o los mandamientos de los Jueces o Autoridades Administrativas no expresen con claridad y precisión los antecedentes registrales y tipo de certificación, se pedirá la aclaración o precisión necesaria.

En igual forma se procederá siempre que se tuviere duda sobre los bienes o inscripciones a que se refiera la certificación, aun cuando los mandamientos o solicitudes estén redactados con claridad, si por cualquier circunstancia fuera de temerse error o confusión.

En el caso de certificados de libertad de gravamen de particulares se otorgarán como se encuentran en el folio y no se formulara prevención.

Si no se especifica el período, realizará la búsqueda de oficio por un período de diez años anteriores a la fecha de solicitud.

ARTICULO 23. Cuando los asientos que deban certificarse se refieran a diferentes inmuebles o personas, se hará en certificación por separado, a menos que el interesado solicite que se comprendan todos en una misma certificación. Lo anterior previo pago de derechos por cada inmueble.

ARTÍCULO 24. Las certificaciones de inscripciones relativas a bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones hechas en el período que se señale, sobre los mismos bienes y que no estén canceladas.

En las certificaciones en las que no se encontraron inscripciones de especie determinada, sólo se hará mención de las canceladas, cuando el Juez o los interesados lo solicitaren.

ARTICULO 25. Se expedirán a quien lo solicite, copias simples o certificadas, de los asientos o folios electrónicos que obren dentro de los libros, legajos o base de datos del sistema con que cuenta el Instituto, siempre que se reproduzcan de forma completa.

CAPÍTULO IV SECCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO

Sección Primera Sección Inmobiliaria

ARTÍCULO 26. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley, en la Sección inmobiliaria se inscribirán:

- I. Los títulos o documentos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, o extinga la propiedad o la posesión de bienes inmuebles;
- II. Los Poderes Notariales para actos de dominio;
- III. Los convenios o resoluciones sobre división de la copropiedad;
- IV. La limitación del dominio del vendedor, en el caso a que se refiere el Artículo 2144 del Código Civil para el Estado;
- V. Los testamentos cuya ejecución entrañe la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles. La inscripción se hará después de la muerte del testador, incorporando la respectiva acta de defunción;
- VI. Las resoluciones jurisdiccionales o de árbitros, que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I de este precepto;
- VII. La declaratoria de herederos legítimos en los intestados en que produzcan cualesquiera de los efectos de la fracción I de este artículo; así como las designaciones y nombramientos de albaceas y el discernimiento de estos cargos en intestados y testamentarias;

- VIII. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, siempre que produzcan los efectos señalados en la fracción I de este Artículo, o se afecten derechos reales sobre inmuebles, distintos del de propiedad;
- IX. El testimonio de la escritura en donde se protocolice la información testimonial ad perpetuam;
- X. Los fideicomisos sobre inmuebles y sus modificaciones que se realicen conforme la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- XI. Las resoluciones de autoridades administrativas que afecten bienes inmuebles;
- XII. Los créditos refaccionarios o de habilitación o avío que cuenten con garantía hipotecaria, según lo establecen los artículos 326 Fracción IV, y 334 Fracción VII de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- XIII. Constitución del patrimonio familiar, así como su ampliación, disminución o extinción;
- XIV. Las capitulaciones matrimoniales y la disolución de la sociedad conyugal que afecte bienes inmuebles;
- XV. La protocolización de los fraccionamientos urbanos;
- XVI. El reglamento y actas de asamblea de condóminos, podrán inscribirse en el folio matriz en el cual se inscribió el condominio o conjunto urbano; para que surta efectos contra terceros la inscripción se deberá realizar en cada uno de los folios;
- XVII. Los contratos de arrendamiento y comodato sobre bienes inmuebles por un periodo mayor a seis años y aquellos en que se entregue anticipo por más de tres años;
- XVIII. Los contratos de créditos hipotecarios; demandas de juicios hipotecarios y cédulas hipotecarias;
- XIX. Los embargos de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos respetando los derechos de copropiedad, sociedad legal o conyugal y el patrimonio de familia;
- XX. Las anotaciones relativas a fianzas y las cancelaciones de las mismas;
- XXI. El testimonio notarial del acta de las fundaciones de beneficencia privada, en cuanto se afecten bienes inmuebles a los fines de la fundación. El registro se hará una vez que se haya efectuado la inscripción de la fundación en la sección de personas morales;
- XXII. Los Decretos de expropiación de inmuebles, directamente en el folio real electrónico de las propiedades que afecte;
- XXIII. La enajenación en la que se sujeta la transmisión de propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias; en este caso no se cancelará la inscripción de propiedad que existiere a nombre del vendedor o enajenante, sino que se tomará nota de dicha inscripción;
- XXIV. La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el artículo 2143 del Código Civil, no será objeto de cancelación de la inscripción de propiedad que existiere a nombre del vendedor o enajenante;
- XXV. La condición resolutoria en las ventas a que se refiere la fracción I del Artículo 2141 del Código Civil;
- XXVI. Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetase una transmisión de propiedad;
- XXVII. El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las cuatro fracciones anteriores, y
- XXVIII. En general todos los títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación o que atribuyan o transfieran el dominio sobre un bien inmueble.

Sección Segunda **Sección Mobiliaria**

ARTÍCULO 27. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley, serán susceptibles de ser inscritos:

- I. La condición resolutoria en venta de bienes muebles a que se refiere la fracción II del artículo 2141 del Código Civil para el Estado;

- II. Los contratos de prenda que mencionan los artículos 2687, 2689, 2690 y 2691 del Código Civil para el Estado;
- III. El pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad de los muebles vendidos a que se refiere el artículo 2143 del Código Civil para el Estado; la limitación de dominio del vendedor que establece el artículo 2144 del mismo Código, y en su caso, el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que haya estado sujeta la venta;
- IV. Los actos de que trata esta fracción y las dos anteriores, se registrarán cuando los muebles se encuentren en el Estado de San Luis Potosí al celebrarse el contrato;
- V. Los embargos de muebles, y
- VI. Todos los contratos de compraventa de toda clase de bienes muebles susceptibles de identificación.

ARTÍCULO 28. Las inscripciones de bienes muebles que se hagan, contendrán lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley, y en su caso, los nombres del comprador y del vendedor, la descripción del mueble, el número de modelo, la serie, el número progresivo de fábrica, el tipo, el nombre de la fábrica, el número de motor, color, y cualquier otro dato que sirva para hacer la identificación de manera indubitable.

En todos los casos deberá presentarse la factura correspondiente o el comprobante fiscal digital por internet (CFDI).

Sección Tercera

Sección de Personas Morales

ARTÍCULO 29. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley, serán susceptibles de ser inscritos:

- I. Acta o escritura constitutiva y estatutos de una sociedad o asociación civil;
- II. Los instrumentos o actas de asamblea por los que se reformen, disuelvan, liquiden las sociedades o asociaciones civiles; se establezcan modificaciones a sus estatutos, o el nombramientos de sus directores, administradores o mandatarios;
- III. Los poderes notariales generales o específicos otorgados por la Asamblea General de las sociedades o asociaciones civiles, y su revocación;
- IV. Las resolución judicial que establezcan la disolución de una sociedad o asociación civil específica, y
- V. Los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil, así como los poderes y nombramientos de sus funcionarios, renunciaciones o revocaciones.

ARTÍCULO 30. Las inscripciones que se practiquen respecto de las sociedades y asociaciones civiles, expresarán los datos esenciales del acto o contrato según resulte del documento respectivo; contendrán como mínimo los siguientes datos:

- I. La CUD, otorgada por la Secretaría de Economía;
- II. El nombre de los otorgantes;
- III. La denominación o razón social;
- IV. El objeto, duración y domicilio;
- V. El nombre de los miembros del consejo directivo, administradores, y las facultades que se les otorguen, y
- VI. La fecha y la firma electrónica del Registrador.

ARTÍCULO 31. Para inscribir cualquier acto o contrato relacionado con una persona moral, deberá constar previamente la inscripción de su constitución, así como las modificaciones introducidas al contrato de sociedad o asociación, que por ley deberán inscribirse, hasta reflejar la situación que guarde en el momento de solicitarse la inscripción del acto o contrato de que se trate.

ARTÍCULO 32. Las inscripciones relativas a personas morales no producirán más efectos que los señalados en los artículos 2502 y 2523 del Código Civil para el Estado, y les serán aplicables a los folios electrónicos las disposiciones relativas a los bienes inmuebles, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contratos materia de éste y con los efectos que las inscripciones producen.

Sección Cuarta Sección Auxiliar

ARTÍCULO 33. Además de las secciones documentales establecidas en el artículo 26 de la Ley, el Instituto para una mejor clasificación de los actos jurídicos a inscribir, incluirá en la Sección Auxiliar, los siguientes Apartados:

- I. De Testamentos;

- II. De Planes, Programas, Ordenamientos y Declaratorias de Desarrollo Urbano;
- III. Mercantil, para los casos en que se celebre convenio con la Secretaría de Economía para tal fin, y
- IV. Complementario.

Apartado Primero Testamentos

ARTÍCULO 34. Serán susceptibles de ser inscritos en este apartado:

- I. Los testamentos ológrafos, en los términos señalados por el Código Civil, y el Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de San Luis Potosí;
- II. Los testamentos por los que se afecte la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, en este último caso siempre y cuando se acredite la propiedad del testador, y
- III. En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos, y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos de las fracciones II cuando se realice el registro después de la muerte del testador y III, el solicitante deberá entregar copia certificada del acta de defunción, tomándose razón de esta y agregándola al testamento correspondiente.

ARTÍCULO 35. El Director de Registro Público de la Propiedad autorizará los libros de registro de testamentos ológrafos, debiendo agregarse bajo su responsabilidad a éste el ejemplar del testamento depositado para su debida custodia hasta su entrega, ya sea al mismo testador o al juez, lo anterior de acuerdo a lo que dispone el artículo 1409 del Código Civil.

Igualmente se hará respaldo de los documentos en el Sistema informático del Registro Público de la Propiedad, en el apartado correspondiente, al cual solo podrán tener acceso el testador, después de su muerte los herederos, el albacea y en su caso las autoridades competentes.

Apartado Segundo

Planes, Programas, Ordenamientos y Declaratorias de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 36. Serán susceptibles de ser inscritos los siguientes instrumentos:

- I. Los planes y programas estatal y municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y sus actualizaciones, modificaciones, ampliaciones o cancelaciones, en los términos de la Ley de la materia;
- II. Las declaratorias sobre provisiones, usos, destinos y reservas de áreas, predios y arboledas que expida el titular del Ejecutivo Estatal;
- III. Las declaratorias para el establecimiento de áreas naturales protegidas a que se refiere la Ley Ambiental del Estado, y
- IV. Las demás que determinen las leyes aplicables.

ARTÍCULO 37. El registro de los documentos referidos en el artículo anterior, se realizará a solicitud de la autoridad competente, debiendo acompañarla con los siguientes requisitos:

- I. Documento original y dos copias con los anexos correspondientes, así como un ejemplar autorizado del Decreto respectivo;
- II. Archivos digitales de los planos, croquis, memorias, diagramas, fotografías, metodología utilizada y demás documentos que constituyen la fundamentación del plan, programa o declaratoria;
- III. Tres ejemplares de la versión abreviada que se haya publicado en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis", y en un diario de mayor circulación en la Entidad;
- IV. Copia o archivo digital de los antecedentes técnicos, y
- V. En su caso, los datos de inscripción de cada una de las propiedades que se afecten en lo particular con la expedición de los planes o decretos.

ARTÍCULO 38. Además de lo referido en el precepto anterior, la solicitud de inscripción de los programas establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado contendrá:

- I. El nombre del programa;
- II. El período de vigencia del programa, si éste lo establece;
- III. Los plazos que se hayan señalado para su revisión y evaluación;
- IV. La fecha del Decreto de aprobación del programa, fecha y número del Periódico Oficial en que se publicó el instrumento, cuya inscripción se solicita, y
- V. La autoridad que formula la petición de inscripción del programa.

ARTÍCULO 39. La solicitud de inscripción de las Declaratorias deberá contener:

- I. El tipo de declaratoria;
- II. El programa del cual se desprende la declaratoria;
- III. La fecha en la cual el Gobernador emitió la declaratoria o en la que el Congreso del Estado aprobó el Decreto;
- IV. La fecha del Periódico Oficial y número de éste, en el cual se publicó la declaratoria, y
- V. La autoridad que solicita la inscripción.

ARTÍCULO 40. El Instituto deberá trasladar a cada uno de los folios registrales en lo particular, las disposiciones de los planes, programas o declaratorias que afecten la propiedad inmobiliaria como condición para que surtan efectos, siempre y cuando éstos se especifiquen los datos de inscripción.

Apartado Tercero Mercantil

ARTÍCULO 41. Serán susceptibles de ser inscritos aquellos actos o contratos que disponga la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y los reglamentos que deriven de tales ordenamientos mismos que contendrán la CUD expedida por la Secretaría de Economía para tales fines.

Este apartado se instaurará y funcionará con base en los convenios celebrados por el Estado con el Gobierno Federal para tal fin.

Apartado Cuarto Complementario

ARTÍCULO 42. Serán susceptibles de ser inscritos en este apartado:

- I. La representación voluntaria, en su caso;
- II. Las resoluciones judiciales que deban registrarse por mandato de ley, y
- III. Los demás actos jurídicos que no sean registrables en las secciones anteriores y que deban registrarse por disposición legal.

Sección Quinta Folios Electrónicos

ARTÍCULO 43. El Instituto como parte de su proceso de modernización y digitalización integra a las secciones documentales, los siguientes tipos de folios electrónicos:

- I. Folio Real de Inmuebles;
- II. Folio Real de Muebles;
- III. Folio de Personas Morales, y
- IV. Folio Auxiliar:
 - a. Folio de Testamentos;
 - b. Folio de Planes, Programas, Ordenamientos y Declaratorias de Desarrollo Urbano;
 - c. Folio Mercantil, y
 - d. Folio Complementario.

ARTÍCULO 44. El asiento que se registra en los diferentes tipos de folios electrónicos citados en el artículo que antecede, constituye la unidad básica registral.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del Registrador o Analista.

ARTÍCULO 45. Cada nuevo folio deberá ser creado, elaborado, realizado por el Registrador o por el Analista asignado, observando los principios y requisitos normativos legales, bajo el número que progresivamente el SIR, SIGER o SIGEC le asigne según corresponda. Este número servirá de guía para los efectos de su archivo y número de inscripción registral.

Cuando exista duplicidad de folios con distintos propietarios respecto un bien inmueble, el Instituto preventivamente reservará los derechos de los propietarios en tanto no acrediten su mejor derecho a través de resolución judicial.

CAPÍTULO V PROCESO REGISTRAL

Sección Primera Inscripciones

ARTÍCULO 46. Se deben inscribir en el Registro Público de la Propiedad, los actos que establece el artículo 13 de la Ley.

Para tal efecto, la persona interesada presentará la solicitud correspondiente, debidamente firmada y acompañada de copia de su identificación oficial vigente y el documento idóneo en el que conste conforme el artículo 15 de la Ley, el acto materia de la inscripción.

ARTÍCULO 47. Los datos que aparezcan inscritos serán verdad única y total, respecto de un determinado derecho real inmobiliario y producirán su efecto legal desde la fecha de su inscripción.

La inscripción realizada, no convalida los actos o contratos que sean inexistentes, o nulos conforme la legislación aplicable.

ARTÍCULO 48. La Dirección del Registro Público de la Propiedad, contará con un sistema electrónico de registro único respecto de las solicitudes de inscripción que sean presentadas, con la finalidad de cumplir con el principio de prelación establecido en los artículos 5° fracción IV de la Ley y el presente Reglamento.

Dicho sistema de control indicará la fecha, hora, minutos y segundos en que es presentada una solicitud; por lo que se podrá determinar con exactitud el acto al que se le dará prioridad.

ARTÍCULO 49. El asiento de la inscripción se hará con la precisión, determinación e individualización del acto a inscribir de tal forma que se identifique de manera inequívoca; las inscripciones y anotaciones pueden modificarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial.

Para dar a conocer con toda exactitud la información de los inmuebles, los derechos y las cargas que los afectan; los asientos de inscripción en el folio electrónico deberán contener los siguientes datos:

- I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título, clave catastral; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga este Reglamento;
- II. La naturaleza, extinción y condiciones del derecho de que se trate;
- III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren los numerales anteriores, cuando conforme a la Ley deban expresarse en el título;
- IV. Tratándose de hipotecas, la descripción de la obligación garantizada;
- V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción, y de aquéllas de quienes procedan inmediatamente los bienes;
- VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico;
- VII. La fecha del título, y número si lo tuviere, y
- VIII. El Registrador que lo haya autorizado y analista que antefirma.

ARTÍCULO 50. Los actos ejecutados y los contratos otorgados en otra Entidad Federativa, sólo se inscribirán ante la Dirección de Registro Público de la Propiedad si tienen el carácter de inscribibles conforme la Ley, y cumplen con todas las formalidades establecidas en la legislación del lugar en el que se otorgó o celebró.

Si se otorgan en país extranjero, además de lo señalado en el primer párrafo de este artículo, deben presentarse debidamente legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares conforme a la legislación aplicable, y de ser el caso con traducción realizada por perito que cuente con registro vigente ante la Comisión Estatal de Peritos.

Los analistas revisarán que se cumplan todos y cada uno de estos requisitos, previniendo al solicitante en caso de que faltará alguno, otorgándole cinco días hábiles para subsanar o manifestar lo que a sus intereses corresponda.

ARTÍCULO 51. La inscripción definitiva ordenada por la autoridad jurisdiccional competente de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que esta anotación los produjo.

ARTÍCULO 52. Los asientos registrables en cuanto se refieran a derechos inscribibles, producen todos sus efectos, salvo resolución firme en contrario de autoridad competente.

La inscripción será denegada en los casos a que se refiere el artículo 56 de la Ley.

ARTÍCULO 53. El Registro Público de la Propiedad protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro. No se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

ARTÍCULO 54. El derecho registrado se presume que existe, que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo, y tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse pretensión contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales determinados, sobre los ya asentados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción con resolución firme favorable por tribunal competente en que conste dicho dominio o derecho.

Sección Segunda Anotaciones Preventivas

ARTÍCULO 55. Las anotaciones preventivas, son aquellas efectuadas por los Registradores o Analistas respecto a un acto jurídico; en ellas se indica la naturaleza de la inscripción y la fecha de solicitud, se encuentran sujetas a otra inscripción que las confirme como definitivas o bien a una resolución que ordene su definitividad.

Se realizan de forma escrita o electrónica, dentro o al margen de la inscripción, documento o folio registral que corresponda al inmueble de que se trate; y se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción definitiva.

ARTÍCULO 56. Se inscribirán como anotaciones preventivas los actos establecidos el artículo 19 de la Ley, los avisos preventivos determinados por el artículo 20 del mismo ordenamiento jurídico, y lo siguiente:

- I. Las fianzas legales o judiciales, y
- II. Las notas de referencia de otras inscripciones que tengan relación con la principal que se consulta.

La Dirección General podrá imponer de oficio anotaciones preventivas a efecto de inmovilizar un folio real electrónico determinado, para proteger y garantizar los derechos de terceros, debiendo para tal efecto emitir un acuerdo administrativo mediante el que funde y motive su proceder.

ARTÍCULO 57. Las anotaciones preventivas deben indicar, según corresponda:

- I. La fecha y número de control en que se presentó la solicitud;
- II. El nombre del Notario o autoridad que la solicita;
- III. La naturaleza y efectos de la anotación;
- IV. El nombre de la persona a favor de quien está hecha, en su caso;
- V. El antecedente registral y descripción del inmueble o derecho de que se trate;
- VI. Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del Decreto respectivo, la de su publicación en el Diario Oficial de la Federación o en el Periódico Oficial del Estado, y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración;
- VII. Las que provengan de una resolución judicial, señalarán la autoridad remitente, número de expediente, resolución a cumplimentar, e indicaciones de los efectos de la inscripción, y
- VIII. La fecha y firma electrónica del Registrador que la autoriza o en su caso Analista asignado que la califica.

ARTÍCULO 58. Si se presenta el testimonio respectivo para su inscripción dentro de los términos que señala el artículo 20 de la Ley, surtirá efecto contra terceros desde el día y hora de la presentación de la anotación siempre y cuando exista identidad entre el aviso y la operación celebrada.

Si el documento se presenta para su inscripción con posterioridad al término establecido en el presente artículo, su anotación sólo surtirá efectos desde la fecha de la presentación.

ARTÍCULO 59. El primer aviso preventivo, tiene una vigencia de sesenta días naturales contados a partir de la fecha de su presentación; los avisos preventivos presentados con posterioridad serán registrados en orden de prelación, para que tengan vigencia en caso de que opere la caducidad o se proceda a la cancelación del primer aviso.

El segundo aviso preventivo, será vigente hasta que se presente el testimonio correspondiente.

ARTÍCULO 60. Según el tipo de acto, la anotación preventiva producirá los siguientes efectos:

I. Cuando se refiere a actos establecidos en las fracciones I a III del artículo 19 de la Ley, son constitutivas de una medida cautelar para garantizar el posible derecho;

II. Para los actos establecidos en las fracciones IV y VII del artículo 19 de la Ley, se produce el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente;

III. Respecto de la fracción V del artículo 19 de la Ley, bastará la publicación del decreto relativo en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis", para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, y

IV. En el caso de la fracción VI del artículo 19 de la Ley, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración.

ARTÍCULO 61. El notario público, la autoridad administrativa o judicial podrán solicitar la inmovilidad registral, cuando se vaya a celebrar un acto jurídico sobre bienes inmuebles o derechos reales, de los cuales existan folios duplicados, aseguramientos o situaciones que puedan afectar o vulnerar derechos de terceros; debiendo señalar la operación que pretenda llevar a cabo, la naturaleza del acto jurídico, nombre de los contratantes y antecedentes registrales del inmueble materia de la operación.

En aquellos casos en los que se advierta la afectación de los derechos de terceros y no obre solicitud de autoridad competente, la Dirección del Registro Público de la Propiedad, procederá a inmovilizar el folio en tanto se aclare la causa que lo motive, emitiendo el acuerdo administrativo correspondiente.

Los efectos de la inmovilidad registral, no producen ningún derecho.

Sección Tercera Procedimiento de Registro

ARTÍCULO 62. El procedimiento para el registro o inscripción de actos en el Registro Público de la Propiedad será automatizado y constará de las siguientes fases o etapas:

- I. Recepción,
- II. Análisis,
- III. Calificación,
- IV. Asiento o Inscripción, y
- V. Emisión de la constancia registral.

La no acreditación del pago de derechos, así como de los demás requisitos extrínsecos e intrínsecos requeridos por el presente Reglamento, la Ley y la Normatividad aplicable, será motivo suficiente para denegar el servicio solicitado; sin responsabilidad para el Instituto Registral y Catastral del Estado; quedan exceptuados de esta disposición aquellos que por mandato expreso de la ley, o por acuerdo del Ejecutivo Estatal a través de la Secretaría de Finanzas del Estado deban ser en gratuidad.

ARTÍCULO 63. Todos los términos para la prestación de los trámites y servicios registrales se contarán en días y horas hábiles. Los tiempos de expedición se expresarán en el Catálogo de Trámites y Servicios de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, publicado en la página electrónica del Instituto.

ARTÍCULO 64. El Instituto a través de la Dirección de Registro Público de la Propiedad, establecerá las formas precodificadas, los datos, requisitos e información necesaria para llevar a cabo los registros de asientos, cancelaciones y demás actos registrales a que se refieren la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 65. La recepción de solicitudes y los requisitos correspondientes, se realizará de forma presencial en las ventanillas de la Dirección del Registro Público o de las Oficinas Registrales; o de forma electrónica a través del SIR.

ARTÍCULO 66. La recepción física de la solicitud y documento a inscribir se realizará conforme lo siguiente:

I. La persona interesada o su representante en la ventanilla de recepción de la oficina del Registro Público de la Propiedad que corresponda, presentará la solicitud correspondiente acompañada de los documentos originales a registrar y el recibo de pago de derechos.

Para el caso de testimonio o documento registrable, se deberá presentar, además el documento electrónico que lo contenga y sus anexos, escaneados y firmados electrónicamente;

II. Acreditados los requisitos citados con antelación, el Registro Público de la Propiedad, generará una boleta de ingreso en la que constarán los datos de identificación de la inscripción y el sello de recepción, misma que servirá al interesado para determinar la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio real electrónico; y

III. Generada la boleta de ingreso, se turnará el documento y el medio electrónico correspondiente, para continuar la fase de análisis.

ARTÍCULO 67. La recepción electrónica se realizará de conformidad con lo siguiente:

I. El Notario Público o funcionario autorizado, enviará por medios electrónicos a través del SIR, la forma precodificada respectiva, acompañada del archivo magnético del testimonio o acta en el que conste el acto a inscribir con todos sus anexos;

II. La forma precodificada, deberá enviarse firmada electrónicamente por el Notario o funcionario autorizado, acompañada del archivo indicado a inscribir ante la Dirección del Registro Público;

III. El envío al Registro Público de la Propiedad de la forma precodificada presume que el Notario público o funcionario autorizado se cercioró con anterioridad que se acreditaron los elementos que se requieren para la validez del acto a inscribir; así mismo que tiene bajo su resguardo el instrumento correspondiente y que la documentación acredita legalmente el cumplimiento de los requisitos respectivos;

IV. El fedatario previo al envío de la forma precodificada, podrá efectuar el pago de derechos a través de las oficinas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas o a través del sistema de pago electrónico SIPEL que para tal efecto este asignado al Registro Público de la Propiedad;

V. Realizado el envío y efectuada la recepción, el Registro Público de la Propiedad enviará al fedatario una constancia con el número progresivo, fecha, hora, minuto y segundo para determinar la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio inmobiliario electrónico, y

VI. En este caso, se pasará directamente a la fase de calificación con el Registrador o Analista, en razón de que el análisis de los antecedentes registrales ha sido realizado previamente por el Notario Público o funcionario autorizado.

ARTÍCULO 68. La fase de análisis, se sujetará a las siguientes reglas:

I. El Registrador o Analista, debe identificar el acto a procesar por el número de boleta de ingreso;

II. El registrador o Analista procederá a revisar la forma precodificada y rectificar que cumpla con los requisitos establecidos conforme a las disposiciones de la Ley y del presente reglamento; de no cumplir con alguno de los requisitos, se prevendrá al solicitante en términos del artículo 50 de la Ley;

III. Así mismo, verificará la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, y

IV. En su caso, realizará la captura y preinscripción de la información a la base de datos, incorporando al SIR el documento escaneado mediante su firma electrónica, vinculándolo a la boleta con la cual ingreso, formando así el antecedente registral.

ARTÍCULO 69. Una vez analizado el acto a procesar en la fase de calificación, el Registrador o Analista lo califica cerciorándose que el mismo cumpla con los requisitos de forma para su validez.

Dicha calificación se entenderá limitada para el efecto de suspender, denegar o autorizar la inscripción, sin perjuicio de la acción contradictoria que pueda ejercitarse sobre la nulidad de los mismos o la determinación del Registrador o Analista.

ARTÍCULO 70. Una vez calificado el acto a procesar, se procede a la fase de asiento o inscripción, en donde el Registrador o Analista lo adiciona o actualiza en el folio real electrónico correspondiente.

ARTÍCULO 71. En la fase de emisión de la constancia registral, se entrega al interesado con firma electrónica o autógrafa del acto, previa presentación de la forma de entrada y tramite. En el caso de recepción electrónica se enviará por el mismo medio al notario o solicitante con firma y sello electrónico y la misma se podrá verificar e imprimir a través del SIR.

En caso de extravío de la forma de entrada y trámite, para la entrega de su documento, el solicitante deberá presentar escrito ante el Instituto, en el que manifieste bajo protesta de decir verdad tal circunstancia, además de presentar una identificación oficial vigente y expresar los datos que permitan la localización del trámite.

ARTÍCULO 72. En los casos de suspensión temporal del servicio registral electrónico por causa de fuerza mayor, podrán recibirse los documentos y continuar con el procedimiento de registro de manera manual en las formas precodificadas y una vez restablecido el servicio, deberá capturarse en el programa informático del sistema toda la información generada durante la contingencia.

Sección Cuarta Rectificación

ARTÍCULO 73. La rectificación del asiento registral al no cambiar el sentido general de la inscripción ni de alguno de los conceptos, se realizará de oficio o a petición de parte interesada; de acuerdo a lo siguiente:

I. Los Registradores o Analistas podrán rectificar de oficio los errores materiales cometidos en: inscripciones, anotaciones, asientos de presentación e índices, con vista al documento original que se encuentre en el registro y que haya sido inscrito o anotado, o a la copia del mismo que se hubiere agregado al apéndice respectivo o almacenado mediante un sistema automatizado.

No podrán rectificar errores materiales de las inscripciones o cancelaciones, de aquellos títulos o documentos que no se encuentren en los archivos o bases de datos del Registro Público de la Propiedad

II. La parte interesada por si o por representante acudirá ante el Instituto a solicitar la rectificación, proporcionando el original o copia certificada del documento inscrito o anotado e indicará las razones de su petición.

ARTÍCULO 74. Los errores de concepto cometidos en inscripciones que alteren o varíen el sentido del mismo, solo podrán ser rectificadas con el consentimiento del titular registral o mediante resolución judicial de conformidad con los siguiente:

I. El Titular o titulares de la inscripción registral, por si o mediante representante legal debidamente acreditado, presentará la solicitud de rectificación correspondiente manifestando el error existente.

II. La solicitud debe acompañarse de títulos ya inscritos que exhiban los interesados o con la copia certificada del instrumento o del folio electrónico correspondiente.

III. Aquellas rectificaciones que modifiquen las características de un predio deberán anexar para la corrección de su inscripción, el certificado catastral correspondiente.

IV. Si los asientos a rectificar estuvieren en libros o folios, las rectificaciones se practicarán mediante la forma precodificada del SIR misma que pasará a formar parte del folio electrónico correspondiente.

ARTÍCULO 75. Hecha la rectificación de una inscripción, se rectificarán también los demás asientos relacionados con ella que se encuentren en los libros o en los folios electrónicos.

Sección Quinta Cancelación

ARTÍCULO 76. Las inscripciones se cancelan por las causas y en los términos, previstos en los artículos 61 a 69 de la Ley.

La cancelación de una inscripción que conste en libros, se hará mediante folio electrónico, en el que se exprese que queda extinguido o transmitido total o parcialmente el derecho inscrito.

ARTÍCULO 77. Cuando se cancele la inscripción de una hipoteca por resolución judicial, no se cancelará de oficio la cédula hipotecaria que pese sobre la finca hipotecada dentro del mismo expediente y juzgado de conocimiento, salvo resolución en contrario sensu.

Si se cancela la hipoteca a través de escritura pública, se cancelará también la cédula hipotecaria, sólo si el Notario la relaciona en su testimonio, lo solicita y cubre el pago de los derechos respectivos.

ARTÍCULO 78. La cancelación de la inscripción de un embargo, gravamen, secuestro judicial, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria, se hará por mandamiento escrito de la misma autoridad que lo hubiere ordenado, o de la que legalmente la substituya en el conocimiento del negocio. También podrá hacerse por consentimiento del acreedor, hecho constar en escritura pública o cumpliendo lo dispuesto por el artículo 62 fracción VI de la Ley, es decir que hayan transcurrido tres años desde la fecha de su inscripción y se acredite la inactividad procesal en el juicio origen.

ARTÍCULO 79. En el supuesto de excepción señalado en el párrafo segundo del artículo 61 de la Ley se actualiza siempre y cuando se trate de un hecho que no requiera la intervención de la voluntad del titular de la inscripción.

El peticionario de la cancelación deberá sustentar la extinción del acto y presentar la orden emanada de la autoridad que ordenó la inscripción o de autoridad competente.

ARTÍCULO 80. En los casos de consolidación de un derecho real con el de propiedad, se cancelará la inscripción de aquél, debiendo hacerse la anotación correspondiente.

ARTÍCULO 81. Los asientos de cancelación de una inscripción expresarán:

- I. La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha, número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;
- II. La causa por la que se hace la cancelación, si se menciona;
- III. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;
- IV. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate, y
- V. Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista.

ARTÍCULO 82. En los casos en que una anotación marginal se hubiere realizado por error en un folio real electrónico del Sistema Integral Registral y se hubiera modificado el estatus legal de un inmueble, el Instituto procederá a realizar la corrección o cancelación correspondiente, a efecto de regularizarlo debiendo asentar en el historial la razón que motivo dicha corrección misma que surte efectos a partir de la última anotación legítima realizada conforme a derecho.

Sección Quinta De la Reposición

ARTÍCULO 83. Procede la reposición de documentos en los casos previstos en el artículo 70 de la Ley.

La reposición de documentos procederá de oficio, únicamente cuando existan constancias que permitan realizar dicho trámite internamente, de lo contrario, sólo se hará a solicitud de parte interesada.

ARTÍCULO 84. Para efectuar el trámite de reposición de documentos o folios electrónicos, a petición de parte, se deberá presentar lo siguiente:

- I. Solicitud dirigida al Director del Registro Público de la Propiedad, en el que se manifieste cuando menos lo siguiente:
 - a. Generales del solicitante, quien deberá acreditar el interés jurídico con el que comparece;
 - b. Datos de registro del documento o folio electrónico materia de reposición;
 - c. Datos de registro de los antecedentes del documento o folio electrónico;
 - d. Descripción del inmueble inscrito en el documento o folio electrónico extraviado, con superficie, medidas y linderos, y
 - e. Manifestación bajo protesta de decir verdad, si sobre dicho inmueble existe algún gravamen o limitación, señalando además el compromiso de responder por los gravámenes que resultaren frente a terceros.
- II. Documentos que tenga en posesión referente al registro objeto de la reposición, y
- III. Constancias catastrales debidamente certificadas relativas a la transmisión patrimonial respecto del inmueble objeto de la reposición.

ARTÍCULO 85. Presentada la solicitud de reposición de documentos y analizados los documentos entregados por la parte interesada, la Dirección General tendrá diez días hábiles, contados a partir del día siguiente de su presentación, para realizar su calificación y de ser el caso proceder a la reposición respectiva.

CAPÍTULO VI CONSERVACIÓN DEL ARCHIVO Y ACERVO DIGITAL REGISTRAL

ARTÍCULO 86. El Director General determinará las medidas que juzgue convenientes para el mejor despacho de los asuntos y la conservación de los documentos o folios electrónicos con apego a las normas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 87. La captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información en materia registral será a través del Sistema Integral Registral (SIR).

La información contenida en el SIR deberá ser respaldada en medios magnéticos de conformidad con los lineamientos técnicos aplicables, los cuales serán almacenados y resguardados por la Dirección de Innovación y Desarrollo Tecnológico.

ARTÍCULO 88. Una vez inscrito cualquier documento, deberá digitalizarse y agruparse a su folio electrónico en la base de datos, y en el caso de los actos jurídicos de la Sección Inmobiliaria, deberán digitalizarse únicamente:

- I. El título a inscribir;
- II. El plano catastral, y
- III. El documento de aceptación de gravámenes o sus certificaciones.

Estos documentos serán suficientes para el acervo registral y para las solicitudes de copias certificadas de títulos inscritos, por tanto los documentos inscritos una vez digitalizados podrán devolverse a sus interesados.

TÍTULO TERCERO DEL CATASTRO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ARTICULO 89. El Instituto a través de la Dirección de Catastro, debe preservar la seguridad de orden administrativo y técnico catastral en todo el territorio del Estado con plena observancia de los principios establecidos en el artículo 75 de la Ley.

ARTICULO 90. El Instituto como autoridad catastral, prestará el servicio público de catastro, a través de la Dirección de Catastro debiendo ejercer las facultades establecidas en el artículo 141 fracción III de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

ARTICULO 91. Los Ayuntamientos que conforman el Estado, cumplirán con las obligaciones que les impone la Ley en su artículo 78, para tal efecto deben:

- I. Gestionar sus oficinas catastrales, y prestar los trámites y servicios correspondientes con estricta observancia en lo dispuesto por la Ley y el presente Reglamento;
- II. Ejecutar los trabajos catastrales conforme las normas técnicas y administrativas emitidas por la Dirección de Catastro del Instituto, relativas a la identificación, registro, valuación, revaluación y deslinde de bienes inmuebles;
- III. Elaborar sus proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcción conforme lo previsto en la Ley y considerando la ubicación de los diversos sectores catastrales en las áreas urbanas urbanizables y no urbanizables referidas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado.
- IV. Suscribir acuerdos para la coordinación de acciones y actividades encaminadas a la modernización y actualización de sus oficinas catastrales con el propósito de obtener una mayor recaudación.

Para el cumplimiento de los convenios, se deben prever en el presupuesto de egresos correspondiente, los recursos necesarios para la compra de materiales y equipo, y la contratación del personal necesario.

V. El Director de Catastro de cada uno de los Ayuntamientos, mantendrá contacto con el Director de Catastro del Instituto y las áreas respectivas, con la finalidad de mantenerse actualizado y conocer las normas y lineamientos generales emitidos, además de establecer programas o proyectos encaminados a la consecución de los objetivos catastrales indicados en el artículo 73 de la Ley.

VI. Las demás necesarias para el cumplimiento de sus atribuciones establecidas en la Ley.

ARTICULO 92. La unidad básica del catastro es el predio, estos pueden estar agrupados en unidades de inscripción, según el procedimiento propio del Instituto.

Todo predio tendrá asignada una Clave Única Catastral y una CUIP, que lo identifique de forma precisa y facilite el tratamiento y la difusión de la información catastral.

CAPÍTULO II SISTEMA DE GESTIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 93. El sistema de información catastral comprende el registro y almacenamiento de la información geográfica y cartográfica de los bienes inmuebles ubicados en el Estado; la Dirección de Catastro es responsable de su custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración, transmisión y vinculación.

El Instituto a través de la Dirección de Catastro, determinará las normas técnicas, metodológicas y criterios a que debe sujetarse la información catastral y que en su conjunto constituye el inventario de la propiedad raíz en el Estado, en términos de la Ley.

ARTÍCULO 94. Mediante el Sistema de Gestión Catastral (SIGEC), se realizarán los trámites y servicios de orden catastral, y se expedirán los informes y documentos correspondientes, mismos que se consideran documentos públicos.

ARTÍCULO 95. Para la localización y descripción de los atributos de bienes inmuebles, se utilizarán métodos, sistemas y programas, modernos y actualizados de información geográfica; de ser necesario, se realizará la verificación directa en campo, con objeto de generar las bases de datos y cartografía catastral con la mayor precisión y exactitud posible.

ARTÍCULO 96. Las oficinas catastrales de los Ayuntamientos y la Dirección de Catastro del Instituto, deben alimentar diariamente vía electrónica la base de datos del SIGEC, relativa a actualizaciones cartográficas y de la información contenida en los padrones catastrales, así como los cambios que se produzcan, con el fin de mantenerla actualizada.

Cada Ayuntamiento, remitirá vía internet a través del webservice que defina el Instituto, copia de la documentación e información que ampare la modificación al registro gráfico y alfanumérico del SIGEC, en un lapso no mayor a quince días hábiles contados a partir de la conclusión del trámite correspondiente.

El Instituto analizará la información y documentos enviados; de ser el caso, realizará las observaciones que hubieren resultado, mismas que deberán de ser subsanadas en un lapso no mayor a quince días hábiles contados a partir del día siguiente en sean notificadas. Trascurrido este término, se deberá emitir un oficio de cumplimiento por parte de la autoridad a la que se le realizaron las observaciones; de incumplir las observaciones, las dependencias encargadas, podrán ser requeridas de conformidad con lo previsto en los Convenios de Colaboración en Materia Catastral celebrados por el Instituto a través de su Dirección de Catastro y los ayuntamientos.

El Instituto proporcionará a los ayuntamientos asesoría técnica e información que estos soliciten sobre la operación óptima del Sistema de Información Catastral.

CAPÍTULO III REGISTROS CATASTRALES

ARTÍCULO 97. Los registros catastrales estarán integrados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley, a efecto de su aprovechamiento y considerando que pueden generarse agrupamientos, se clasifican en:

- I. Alfabético
- II. Cartográfico
- III. Geográfico
- IV. Numérico

Estos registros se integran por medio de manifestaciones, verificaciones físicas, fotografías aéreas, productos derivados de los sistemas de información geográfica, y demás métodos que permitan obtener la información necesaria para la integración de cada Registro.

Su integración, clasificación, actualización, conservación y difusión, debe sujetarse a las disposiciones que en la materia emita el Instituto.

ARTÍCULO 98. Los Registros Alfabético, Cartográfico y Geográfico, se integran con la información especificada por el artículo 81 fracciones I, II y III de la Ley, respectivamente.

ARTÍCULO 99. El Registro Cartográfico, se clasificará de la siguiente forma:

I. Cartográfica digital, deberá estar georreferenciada de acuerdo a las normas establecidas por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática "INEGI" las cuales serán en WGS84 o UTM, se conformará por:

- a) Plano general catastral del Estado;
- b) Plano catastral de cada municipio, determinando sus poblaciones, vías de comunicación hidrografía y división de zonas catastrales;

- c) Plano de zonas rústicas que permita su exacta localización y delimitaciones;
- d) Plano de zonas catastrales urbanas que permita su exacta localización y delimitaciones, y
- e) Planos de las manzanas con sus divisiones, con referencia de las manzanas contiguas y vías públicas que las delimitan, así como la división de cada predio que contiene dichas manzanas.

II. Cartografía impresa, a escala de 1:500 y 1:1000 en predios urbanos de acuerdo a la importancia, en predios rústicos la escala será de 1:2000 y 1:5000, si es de manera digital será de 1:1.

De las cartografías manzaneras, asentará los niveles de información cartográfica producto de la restitución fotogramétrica digital del vuelo, así como la integración de todos los predios en la misma, y

ARTÍCULO 100. La cartografía catastral se conforma por un vuelo fotogramétrico digital, apoyo terrestre, aéreotriangulación, generación de ortofotos, restitución digital e investigación de las características físicas y administrativas del predio;

El Instituto tendrá la facultad de solicitar a los catastros municipales con los que tenga celebrado el convenio respectivo, la información cartográfica digital, con un formato de recepción de datos adecuado para su integración directa a la base de datos cartográficos, para la gestión y actualización de acuerdo con las necesidades de los catastros urbanos y rústicos.

ARTÍCULO 101. El registro numérico, además de la información referida en la fracción IV del artículo 81 de la Ley, se conforma por:

I. Clave Catastral para la identificación de un predio, formada por treinta y un caracteres de conformidad con el artículo 7° de la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines Estadísticos y Geográficos emitida por "INEGI", con la siguiente estructura:

- a) Estado, dos caracteres
- b) Región Catastral, tres caracteres.
- c) Municipio, tres caracteres.
- d) Zona catastral, dos caracteres.
- e) Localidad, cuatro caracteres.
- f) Sector catastral, tres caracteres.
- g) Manzana, tres caracteres.
- h) Predio, cinco caracteres.
- i) Condominio:
 - 9.1 Edificio, dos caracteres.
 - 9.2 Unidad, cuatro caracteres.
- II. Clave catastral, asignada por las oficinas catastrales de los municipios.
- III. Nombre del propietario o poseedor.
- IV. Superficie del terreno.
- V. Superficie de la construcción.
- VI. Uso y destino del predio.
- VII. Servicios con que cuenta.
- VIII. Datos del Registro Público de la Propiedad, y
- IX. Los demás relativos o resulten necesarios.

CAPÍTULO IV PADRÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 102. Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, se inscribirán en el padrón catastral municipal correspondiente. La información de todos los municipios se integrará con la que obre dentro de la Dirección de Catastro y en su conjunto conformarán el inventario de la propiedad raíz, es decir, el Padrón Catastral del Estado.

ARTÍCULO 103. El padrón catastral está estructurado por el conjunto de registros alfabéticos, cartográficos y numéricos que contendrán los siguientes datos del predio y las construcciones en su caso:

- I. Generales del o los propietarios;
- II. Del Título de Propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad, o certificado de posesión agraria;
- III. Fiscales;
- IV. Técnicos;
- V. De ubicación y georeferenciación, y
- VI. Cualquier otro que sea necesario para la plena identificación, registro y valuación de los bienes inmueble

Para una correcta formación y conservación del padrón catastral, se captará el mayor número de datos o información que permitan conocer el verdadero estado de los bienes inmuebles, tales como origen y antecedentes del predio, los distintos usos o destinos del mismo, así como cualquier otra circunstancia que influya en la configuración de la propiedad inmueble del Estado.

La modificación de cualquiera de las características de los bienes inmuebles, deberá anotarse en el propio padrón catastral y comunicarse a la Dirección de Catastro para su actualización.

ARTÍCULO 104. Las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en los municipios del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos, están obligadas a inscribir o actualizar dichas propiedades en el Padrón Catastral Municipal correspondiente o en la Dirección de Catastro.

CAPÍTULO V INSCRIPCIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 105. La inscripción catastral es aquella que permite integrar al Padrón Catastral con los datos gráficos, administrativos, jurídicos, técnicos y económicos de un predio determinado.

La inscripción y actualización de los bienes inmuebles se sujetará a disposiciones señaladas en los artículos del 94 al 111 de la Ley y a las que establece el presente Reglamento.

ARTÍCULO 106. Para efectos de la inscripción de bienes inmuebles que consistan en suelo y construcciones adheridas a él, ubicadas en los municipios del Estado y los derechos relacionados con los mismos, los interesados deberán presentar lo siguiente:

- I. Avalúo fiscal autorizado por la Dirección u oficina de Catastro correspondiente;
- II. Copia de recibo de pago predial actualizado;
- III. Plano General;
- IV. Copia de la escritura del predio;
- V. Oficio de autorización de división o subdivisión de predios, cuando sea aplicable, y
- VI. En su caso la resolución judicial correspondiente.

ARTÍCULO 107. En los casos en que el Instituto no cuente con los antecedentes necesarios del inmueble a inscribir para efectos del registro catastral, el interesado deberá presentar:

- I. Copia certificada 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 autoridad judicial 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.

ARTÍCULO 108. Las autoridades catastrales verificarán la información contenida en las solicitudes de inscripción que le sean presentadas, e inscribirán lo que resulte de las operaciones catastrales que realicen para tales efectos, independientemente de la manifestada o de la prevista en el título de propiedad o constancia de posesión correspondiente.

ARTÍCULO 109. Cuando en las solicitudes de inscripción previstas en la Ley o este Reglamento no se expresen los datos completos o no se acompañen los documentos necesarios, la Autoridad Catastral requerirá a los solicitantes para que subsanen tales omisiones, dentro de un término de quince días siguientes a su notificación, de lo contrario, se tendrá por no presentada la solicitud.

ARTÍCULO 110. Cuando se solicite la inscripción de un predio previamente registrado a nombre distinto al del solicitante, las autoridades catastrales deberán negar ésta y mantener inalterable el primer registro, dejando a salvo el derecho de las partes para que ejerzan las acciones que consideren pertinentes ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 111. Al inscribir un inmueble en el padrón catastral se le asignará una clave catastral, la cual se integra por treinta y un caracteres, estructurada conforme lo dispone la fracción I del artículo 101 del presente Reglamento.

La clave catastral generada permite la identificación, localización y registro de los bienes inmuebles ubicados en el Estado, por lo que deberá ser anotada en los planos para la localización cartográfica del mismo.

ARTÍCULO 112. Los aumentos o disminuciones extraordinarios en el valor de los predios rústicos, suburbanos o urbanos, deberán manifestarse ante la Dirección dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se realicen las mejoras y circunstancias que las motiven.

Las manifestaciones podrán ser:

I. De carácter general en los formatos establecidos para tal efecto;

II. Especiales o motivadas como: Traslaciones de dominio, construcciones nuevas, reconstrucciones parciales o totales, demoliciones, fusión de predios, solicitudes de deslinde o de levantamiento, rectificación de medidas, etcétera.

Las que se refieran a rectificaciones de medidas, vendrán acompañadas de datos y planos firmados por el interesado, que las aclare y justifique sus derechos de acuerdo a las leyes en materia.

Si la rectificación de medidas revela superficie de terreno o construcción excedente del 10% de la inscrita en las cédulas catastrales, este excedente se considerará como superficie oculta a la acción fiscal y por lo tanto, sujeta a las sanciones fiscales correspondientes; si es menor del 10% únicamente se corregirá en las cédulas catastrales.

III. Voluntarias, en dado caso que el propietario, poseedor o apoderado legal, manifieste una construcción sin requerimiento de la autoridad, se le computarán las diferencias cinco años atrás sin recargos ni multas siempre y cuando no excedan del 10% de las medidas de superficie de terreno o construcción anteriormente registrado.

ARTÍCULO 113. Las autoridades catastrales modificarán o cancelarán en su caso, las inscripciones o manifestaciones catastrales en los siguientes casos:

I. Cuando se hayan otorgado en contravención a lo dispuesto por la Ley y este Reglamento;

II. Cuando el que se ostentó como propietario o poseedor no acredite la propiedad o posesión del predio;

III. Cuando se haya inscrito un predio que no corresponde al descrito en el título de propiedad o constancia de posesión que sustentó a éste, y

IV. Cuando lo determine la autoridad judicial competente.

Una vez hechas las cancelaciones a que se refiere este artículo, las autoridades realizarán las modificaciones correspondientes, en los términos de la Ley y del presente Reglamento.

CAPÍTULO VI VALORES UNITARIOS

ARTÍCULO 114. El Instituto a través de la Dirección de Catastro, determinará la zonificación catastral a fin de apoyar en la elaboración de la tabla de valores unitarios de uso de suelo y de construcción tomando en consideración los factores establecidos en el artículo 87 de la Ley.

Los catastros municipales que celebren convenios con el Instituto, se sujetarán a las normas, procedimientos y criterios que rijan al mismo para determinar, proponer y presentar los valores unitarios de suelo y de construcción al Consejo Técnico Municipal, para su presentación ante el Congreso del Estado.

ARTÍCULO 115. Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción autorizados por el Congreso del Estado, son la base para la valuación de los predios que realizan las oficinas catastrales municipales y la Dirección de Catastro del Instituto.

Los valores unitarios aplicables a cada predio, se obtendrán por unidades tipo.

ARTÍCULO 116. El Instituto, a través de la Dirección de Catastro, debe emitir los lineamientos y bases técnicas a que se refiere el artículo 89 de la Ley, considerando lo siguiente:

I. Se realizarán los estudios pertinentes para formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos;

II. Tratándose de predios o fincas urbanas se procederá a su clasificación bajo el criterio de zonas catastrales, subdivididas a su vez en regiones y subregiones, tomando como base la zonificación derivada de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano estatal y municipales;

III. Se recabará toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona. Dichos valores atenderán a circunstancias tales como los valores de mercado del suelo y de las construcciones en la Entidad, así como las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndolos a las zonas catastrales de condiciones homogéneas de infraestructura y equipamiento urbano;

IV. El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado de suelo se calculará por calle, zona, región y subregión atendiendo, a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta, en forma enunciativa y no limitativa los siguientes elementos:

- a) Agua potable.
- b) Vialidades.
- c) Drenaje.
- d) Energía eléctrica y alumbrado público.
- e) Banquetas y guarniciones.
- f) Equipamiento básico.
- g) Vigilancia y servicios de limpia.
- h) Parques públicos y jardines.
- i) Equipamiento especial
- j) Mercados públicos.
- k) Proximidad a zonas comerciales y de servicios

V. El valor unitario por metro cuadrado de construcción se calculará en función de las características de las construcciones tomando en cuenta la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y la mano de obra aplicada en ellos, y

VI. Tratándose de predios o fincas rústicas la formulación de las tablas generales se realizará atendiendo a su clase y categoría, determinándose el valor unitario por hectárea. En su clasificación se considerarán no sólo los aspectos relativos al destino del predio por uso agrícola, pecuario o forestal sino todos los elementos estructurales que intervienen en la determinación de su valor como son: disponibilidad de infraestructura de riego; proximidad a caminos, carreteras, estaciones férreas o puertos, cercanía a centros de distribución, acopio y abasto; orografía y accidentes topográficos, tipo de suelo, entre otros.

ARTÍCULO 117. El Valor Catastral que se determine para cada predio será el que se obtenga de la suma de los valores del terreno y de la construcción en su caso, y tendrá vigencia por un año para efectos de pago de contribuciones.

ARTÍCULO 118. Para hacer similares los valores catastrales contenidos en las tablas de valores unitarios y los valores comerciales, el Instituto y los municipios realizarán un seguimiento aleatorio de la oferta pública de bienes inmuebles por calle, zona, región y subregión catastral.

Lo anterior servirá de elemento para la actualización de los valores unitarios así como los incrementos y decrementos de los valores catastrales de los inmuebles.

ARTÍCULO 119. El Instituto, a través de la Dirección de Catastro, mantendrá actualizado el Manual de Valuación Catastral y los lineamientos, que contendrán las disposiciones administrativas y técnicas a que deban sujetarse las valuaciones y los trabajos de valores unitarios y de valuación a que se refiere este capítulo.

ARTÍCULO 120. Los valores unitarios de suelo y de construcción que autorice el Congreso del Estado, el Manual de Valuación Catastral y los lineamientos que se expida el Instituto, serán la base para la determinación de los valores catastrales que aplicarán:

- I. Los municipios del Estado;
- II. La Dirección de Catastro del Instituto, y
- III. Los Peritos Valuadores en materia Catastral autorizados por el Instituto.

CAPÍTULO VII TRÁMITES Y SERVICIOS CATASTRALES

ARTÍCULO 121. El Instituto a través de la Dirección de Catastro establecerá las formas precodificadas, así como los datos, requisitos y demás información necesaria para llevar a cabo los trámites y servicios catastrales a que se refieren la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 122. Las autoridades catastrales en el ámbito de su competencia gestionarán los siguientes trámites y servicios:

- I. Avalúos;
- II. Apeos y Deslindes;
- III. Búsqueda de Datos;
- IV. Emisión de constancias y certificaciones;
- V. División, subdivisión y fusión de predios;
- VI. Inscripción de predios urbanos o rústicos;
- VII. Inscripción de condominio y fraccionamiento ;
- VIII. Procedimiento aclaratorio;
- IX. Traslado de dominio, y
- X. Venta de productos.

El costo de estos servicios será el que establece la Ley de Hacienda para el Estado de San Luis Potosí, y la Ley de Ingresos del Estado de San Luis Potosí del ejercicio fiscal que corresponda.

ARTÍCULO 123. Las resoluciones, datos y demás elementos catastrales derivados de los servicios prestados en materia catastral, cualquiera que sea, en ningún caso acreditarán derechos o propiedad respecto de los bienes registrados, sólo producirán efectos fiscales, estadísticos y los previstos en materia de ordenamiento territorial.

Sección Primera Avalúos

ARTÍCULO 124. Un avalúo es la resolución de valor de un inmueble emitida por la autoridad catastral competente, mediante la realización de un dictamen técnico imparcial, considerando sus características físicas, urbanas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta los valores unitarios de suelo y construcción aprobados por el Congreso y los lineamientos emitidos por el Instituto.

El avalúo emitido puede ser catastral, referido o comercial, y será practicado por personal autorizado de la Dirección de Catastro, personal de las oficinas catastrales o por los peritos valuadores en materia catastral autorizados por el Instituto.

ARTÍCULO 125. El valor catastral determinado por la autoridad catastral competente, para efecto de determinar todas y cada una de las contribuciones inmobiliarias; tiene vigencia de un año.

Las autoridades catastrales con los avalúos realizados, deben mantener actualizado el Padrón Catastral correspondiente.

ARTÍCULO 126. Para la realización de un avalúo, el solicitante debe presentar la siguiente documentación:

- I. Formato de solicitud debidamente firmado por el propietario;
- II. Copia certificada de Escritura Pública o Título de Propiedad o Posesión expedido por institución autorizada; Escritura Privada o Resolución Presidencial, en caso de los Ejidos o Comunidades;
- III. Original y copia de identificación oficial vigente del propietario o poseedor del inmueble;
- IV. En caso de representación legal, copia certificada del poder otorgado y copia simple de la identificación oficial vigente del apoderado;
- V. Comprobante de pago de derechos generados por el trámite;
- VI. Copia del pago de impuesto predial al corriente;
- VII. Plano o croquis de ubicación;
- VIII. En caso de divisiones o fusiones, el permiso expedido por autoridad competente, y
- IX. Cuando se valúen construcciones, deberá entregarse copia del plano arquitectónico.

ARTÍCULO 127. El proceso de valuación catastral de los predios comprende:

- I. La clasificación general del terreno y las construcciones;
- II. Determinación de los lotes tipo, a que corresponda el predio dentro de la zona o región catastral;
- III. En su caso, la determinación de los coeficientes de demérito o incremento aplicables, según el predio de que se trate, y
- IV. Determinación del valor de los predios, mediante el cálculo aritmético correspondiente.

ARTÍCULO 128. Para la valuación de la construcción de predios urbanos y rústicos, debe multiplicarse el valor unitario aplicable a la construcción por el área construida y por los factores de demérito que correspondan a su antigüedad, estado de conservación, uso actual y potencial considerándose los siguientes elementos:

- I. Superficie de la construcción,
- II. Uso específico de la construcción, y
- III. Tipología de la construcción que se determinaran de conformidad con el Manual de Valuación Catastral emitido por el Instituto.

ARTÍCULO 129. Al momento de la inscripción de los predios en el Padrón Catastral, se debe realizar por separado el avalúo del predio y el de la construcción.

ARTÍCULO 130. En el caso de régimen de desarrollos en condominio, se formularán avalúos provisionales de las unidades privativas que lo conforman de acuerdo a las reglas siguientes:

- I. Las nuevas construcciones darán lugar al pago del impuesto predial después del lapso que para su conclusión fijen los catastros conforme al Reglamento de Ordenamiento Territorial de cada municipio. En caso de que pasado este término no se hubiere concluido la construcción, el interesado deberá presentar la prórroga del permiso expedido ante la autoridad competente y en su caso la documental que acredite su construcción;
- II. Los propietarios de predios que gocen de alguna exención total o parcial o régimen especial en materia de contribuciones a la propiedad inmobiliaria, deberán presentar las manifestaciones que solicite la autoridad catastral, acompañando la documentación que acredite el beneficio;
- III. Cuando se presente el aviso de terminación de obra o ésta físicamente se haya concluido, el avalúo catastral de las viviendas, locales, departamentos o unidades habitacionales se deberá actualizar;
- IV. Cuando se transmita la propiedad, el avalúo de esa unidad privativa se actualizará considerando las características físicas de construcción señaladas en la escritura constitutiva del condominio, y
- V. Durante el ejercicio fiscal en que se constituya el desarrollo en condominio, el valor catastral provisional tendrá efectos a partir del siguiente bimestre en que el citado valor sea notificado al propietario, poseedor o usufructuario.

ARTÍCULO 131. Cuando se trate de nuevos fraccionamientos, regímenes en condominio, modificación de traza y divisiones, el interesado deberá contar previamente con el avalúo fiscal para los permisos y autorizaciones correspondientes de las dependencias competentes en la materia.

ARTÍCULO 132. Los Notarios Públicos o funcionarios que actúen con fe pública en el otorgamiento de contratos o actos que transmitan el dominio de un bien inmueble, no ejecutarán ninguna operación si el interesado no les presenta el avalúo expedido por la autoridad competente o persona autorizada en términos legales, relativo al bien inmueble de referencia.

ARTÍCULO 133. Todos los avalúos se pagarán sobre los montos valuados 2.5 al millar. Las tarifas serán las que en su momento señale la Ley de Hacienda para el Estado de San Luis Potosí.

El avalúo tendrá una vigencia de seis meses de conformidad al ejercicio fiscal en el que se presente a la autoridad catastral conforme a lo establecido en el artículo 40 Fracción I inciso a) de la Ley de Hacienda para el Estado de San Luis Potosí.

ARTÍCULO 134. La Revaluación del Valor Catastral es el procedimiento mediante el cual se asigna un nuevo valor catastral definitivo a un predio, de conformidad con la disposición del artículo 119 de la Ley. La actualización comprenderá la totalidad del predio, es decir, tanto al terreno como a las construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de las construcciones existentes.

El costo de la revaluación solicitada será el mismo que el indicado para el avalúo de acuerdo a la Ley de Hacienda para el Estado de San Luis Potosí.

Apartado Único

De las personas autorizadas para realizar avalúos

ARTÍCULO 135. Además de las autoridades catastrales, podrán realizar avalúos los profesionistas que acrediten sus conocimientos técnicos especializados en materia de valuación de bienes inmuebles.

Para tal efecto el Instituto contará con un Padrón de Peritos Valuadores en materia Catastral.

ARTÍCULO 136. El Padrón de Peritos Valuadores en materia Catastral, se integrará por los profesionistas que soliciten su inscripción por escrito y entreguen los siguientes documentos:

- I. Copia certificada del título y cédula profesional;
- II. Dos fotografías recientes tamaño infantil;
- III. Copia de Cédula Única de Registro de Población
- IV. Copia de Registro Federal de Contribuyentes;
- V. Copia de la credencial que los acredite como Perito Valuador de Bienes Inmuebles, sin ser requisito pertenecer a algún Colegio, Comisión, Asociación u otra análoga.
- VI. Copia de Currículum Vitae, y
- VII. Copia de la constancia de certificación vigente de aprobación del curso provisto por el Instituto a través de la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 137. Presentada la solicitud de inscripción, la Dirección de Catastro resolverá sobre su procedencia o no, en un término no mayor de 15 días hábiles a partir de la fecha de la solicitud.

En caso de que sea procedente, la Dirección de Catastro otorgará la Constancia de inscripción al Padrón, previo pago de los derechos, mismos que serán determinados por La Ley de Hacienda para el Estado de San Luis Potosí y las demás aplicables.

De no ser procedente la solicitud, la Dirección de Catastro entregará por escrito la resolución debidamente fundamentada y explicando las razones en que se sustenta; pudiendo el solicitante, de ser factible, subsanar dichas observaciones en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados al día siguiente en que le notificó dicha resolución.

ARTÍCULO 138. La Dirección de Catastro para integrar el Padrón de Peritos Valuadores en materia Catastral, realizará lo siguiente:

- I. Analizar las solicitudes presentadas y otorgar la inscripción al Padrón a los profesionistas que cumplan con los requisitos establecidos en este reglamento;
- II. De forma anual, refrendar mediante acuerdo administrativo la inscripción al Padrón de los Peritos Valuadores en materia Catastral, siempre que se acredite el curso de actualización correspondiente;
- III. Impartir el curso de certificación y de actualización para Peritos Valuadores en materia Catastral
- IV. Llevar un registro de los trabajos de valuación practicados por cada perito registrado;
- V. Establecer los aranceles por honorarios para los avalúos de bienes inmuebles;
- VI. Vigilar y verificar cuando lo considere conveniente la actuación de los peritos durante el proceso de ejecución de los trabajos de valuación, y
- VII. Las demás que señale este reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 139. Los dictámenes emitidos por los Peritos Valuadores, en materia Catastral, deben elaborarse conforme lo dispone la Ley, este Reglamento y el Manual de Valuación Catastral expedido por la Dirección de Catastro del Instituto.

Además de considerarse las técnicas y formatos que se presentarán en los cursos de certificación y de actualización correspondientes.

ARTÍCULO 140. La función de Perito Valuador en materia Catastral es incompatible con el servicio en la función y fe pública, empleos, cargos de elección popular federal, estatal o municipal.

No podrán ser parte de los trabajos de valuación aquellos peritos que presenten algún conflicto de intereses.

Sección Segunda Apeos y Deslindes Administrativos

ARTÍCULO 141. Las diligencias de apeo y deslinde catastral, se tramitarán ante la Dirección de Catastro del Instituto o las oficinas catastrales de los municipios correspondientes, tienen como finalidad determinar la superficie, linderos, medidas actuales, colindancias y demás características que permitan definir plenamente las dimensiones del inmueble motivo de la diligencia.

Estas diligencias se realizan a petición de parte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 124 a 128 de la Ley, aplicándose supletoriamente las disposiciones que en esta materia y sobre notificaciones establezca el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de San Luis Potosí.

ARTÍCULO 142. El deslinde tendrá lugar siempre que no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros, o que habiéndose fijado, haya motivo fundado para creer que no son exactos, ya porque naturalmente se hayan confundido, o porque se hubieren destruido las señales que los marcaban, o bien porque éstas estuvieren colocadas en lugar distinto al de origen.

Para efectuar las diligencias de apeo, es necesaria la comparecencia de los colindantes de un predio para que se acuerden los límites que separan un predio de otro u otros, según su escritura o título de propiedad.

ARTÍCULO 143. Además de los requisitos que establece el artículo 124 de la Ley, los solicitantes del procedimiento de apeo y deslinde catastral, deberán presentar la siguiente documentación:

- I. Formato de solicitud, debidamente firmada por el propietario;
- II. Copia certificada de Escritura Pública o Título de Propiedad o Posesión expedido por institución autorizada; Escritura Privada o Resolución Presidencial, en caso de los Ejidos o Comunidades;
- III. Original y copia de identificación oficial vigente del propietario o poseedor del inmueble;
- IV. En caso de representación legal, copia certificada del poder otorgado y copia simple de la identificación oficial vigente del apoderado;
- V. Comprobante de pago de derechos generados por el trámite;
- VI. Copia del pago de impuesto predial al corriente;
- VII. Nombre y domicilio de los colindantes que tienen interés en el apeo, si son conocidos, o si no lo son, y los datos indispensables para identificar sus predios; y
- VIII. Original y copia, así como formato digital del plano topográfico geo-referenciado incluyendo una línea de control GPS (Línea de control con todas las especificaciones establecidas por la normatividad vigente), ubicada en un par de vértices de la poligonal, mismo que se verificará mediante inspección catastral.

ARTÍCULO 144. La fecha y hora para la celebración de la diligencia de apeo y deslinde del predio, debe ser notificada al solicitante y a los colindantes con una antelación de tres días hábiles con la finalidad de que puedan manifestar o ejercer las acciones que a su derecho convengan y presentar en el caso de los colindantes, copia del título de propiedad correspondiente a su predio.

La Dirección de Catastro del Instituto y las oficinas catastrales municipales, realizarán las diligencias y procedimientos de apeo y deslinde a través del personal autorizado, quienes deberán identificarse y presentar la orden para su realización.

ARTÍCULO 145. Si en las manifestaciones expresadas durante la diligencia y que consten en el acta circunstancia correspondiente, no se expresan los datos completos o no se acompañan los documentos o planos respectivos, las autoridades catastrales, prevendrán al interesado para que corrija la omisión dentro del plazo de quince días hábiles. En su caso, los datos faltantes y los documentos o planos requeridos se recabarán a costa del interesado.

Si alguno de los colindantes o todos, no se presentan al momento del levantamiento de apeo y deslinde catastral correspondiente, la diligencia se llevará al cabo con la presencia del solicitante, debiendo firmar el acta dos testigos de asistencia.

ARTÍCULO 146. Si de las diligencias de apeo y deslinde catastral, resulta correcta la superficie total real del predio y/o delimitaciones con sus colindantes en relación a la escritura o título de propiedad, pero incorrecta en el padrón catastral, el Instituto a través de la Dirección de Catastro, realizará la corrección resultado del apeo y deslinde para establecer la superficie real del predio realizándose las debidas anotaciones por medio del formato denominado Corrección de Medidas y Colindancias para su actualización en el Padrón Catastral.

ARTÍCULO 147. Si una vez realizado el apeo y deslinde catastral, se encuentran inconsistencias en la superficie total real del predio y/o en sus delimitaciones con sus colindantes en relación a la escritura o título de propiedad, y no se llega a un acuerdo entre partes en el momento, quedarán a salvo los derechos de la parte afectada para hacerlos valer en la vía jurisdiccional correspondiente. Si se llega a un acuerdo entre las partes, se procederá en términos del artículo anterior.

La corrección de datos derivado del apeo y deslinde catastral realizada sólo de forma administrativa, no produce efectos jurídicos civiles respecto a las personas que sean los propietarios de los predios, por lo que no podrá ser constituido como un título de propiedad ni de posesión frente a terceros por su naturaleza, debido a que su resultado no puede tener como consecuencia la privación de derechos de propiedad de los colindantes, ya que su objeto es sólo determinar los límites y señales de los predios.

ARTÍCULO 148. Se entregará el plano topográfico georreferenciado de apeo y deslinde certificado al solicitante o colindantes si así lo solicitaren, siempre y cuando se paguen los derechos correspondientes.

Sección Tercera Búsqueda Catastral

ARTÍCULO 149. El Instituto a través de la Dirección de Catastro tendrá bajo su control y resguardo el Padrón Catastral Estatal; los Padrones Catastrales Municipales se encontrarán bajo control y resguardo de las oficinas catastrales de cada uno de los Ayuntamientos.

Estos padrones serán actualizados, gestionados y administrados por la autoridad catastral que lo tenga bajo su resguardo.

ARTÍCULO 150. De conformidad con los artículos 110 y 111 de la Ley, las autoridades que resguarden los Padrones Catastrales, deberán permitir su consulta, así mismo deben proporcionar información solicitada que conste en sus registros, archivos o bases de datos.

Para los efectos señalados en el párrafo anterior, las autoridades catastrales formularán índices especializados de consulta de la información registrada, que permitan acceder a la información de manera eficiente y sencilla.

ARTÍCULO 151. La búsqueda catastral es un procedimiento por el que se proporcionarán datos de predios urbanos y rústicos que ayuden a localizar antecedentes legales de propiedad, entre ellos: nombre del propietario o poseedores, año en que se realizó el trámite de inscripción y la clave catastral asignada o si se trata de un terreno sin antecedentes registrales.

Par acceder a este servicio, la autoridad o persona interesada deberá:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, indicando los datos necesarios para realizar la búsqueda en los registros catastrales; y
- II. Realizar el pago de derechos correspondiente y exhibir el comprobante de pago original.

Sección Cuarta Emisión de Constancias y Certificaciones

ARTÍCULO 152. Las autoridades catastrales proporcionarán a los propietarios o aquellas personas que demuestren su interés jurídico sobre un determinado bien inmueble y a las autoridades competentes, la información catastral que se encuentre en sus registros, padrones y archivos, mediante la expedición de constancias o certificaciones sobre inscripciones y documentos relativos a los bienes inmuebles.

Los datos contenidos en las constancias o certificaciones se presumen veraces, salvo prueba o documento que acredite otra circunstancia.

Par acceder a este servicio, la autoridad o persona interesada deberá presentar:

- I. Solicitud correspondiente, indicando los datos necesarios para realizar la búsqueda en los registros catastrales;
- II. Copia de Escritura o Título de Propiedad;

- III. Copia de identificación oficial del propietario, y
- IV. Realizar el pago de derechos correspondiente y exhibir el comprobante de pago original.

Sección Quinta
División, Subdivisión y Fusión de Predios

ARTÍCULO 153. De conformidad con el artículo 101 de la Ley, los propietarios, poseedores o sus representantes, una vez obtenida la autorización por el ayuntamiento respectivo para dividir, subdividir o fusionar un bien inmueble, deben manifestarlo y hacer del conocimiento a la autoridad catastral competente, dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que se expidió la autorización, con la finalidad de actualizar el padrón catastral.

Los propietarios realizarán dichas manifestaciones entregando los siguientes documentos:

- I. Solicitud correspondiente, firmada por el propietario;
- II. Copia de Escritura o Título de Propiedad;
- III. Copia de identificación oficial del propietario;
- IV. Copia de recibo de pago de impuesto predial;
- V. Copia de la licencia municipal de división, subdivisión o fusión de predio, según corresponda;
- VI. Archivo digital de plano, indicando la división, subdivisión o fusión, y
- VII. Realizar el pago de derechos correspondiente y exhibir el comprobante de pago original.

ARTÍCULO 154. Una vez que el interesado hizo del conocimiento a la autoridad catastral de la autorización de la modificación de un predio específico, está efectuará las siguientes acciones catastrales:

- I. Asignar clave catastral única a cada uno de los predios resultantes de la división o subdivisión, o al predio fusionado;
 - II. Determinar el valor catastral correspondiente a cada uno de los predios resultantes de la división o subdivisión, o al predio fusionado, y
 - III. Actualizar el Padrón Catastral correspondiente.
- No se realizarán dichas acciones, si la fusión se refiere a predios de propietarios distintos, salvo que se trate de la constitución de copropiedades, o aportaciones de bienes a sociedades o asociaciones de cualquier tipo.

Sección Sexta
Inscripción de Predios Urbanos o Rústicos

ARTÍCULO 155. Para la inscripción de un predio en el catastro, se usarán las formas y procedimientos establecidos por el Instituto a través de la Dirección de Catastro. En la solicitud correspondiente, el propietario o poseedor del predio deberá expresar los siguientes datos:

- I. Categoría del predio si es urbano o rústico;
- II. Clave catastral del predio o número provisional;
- III. Nombre del propietario o poseedor del predio, indicando el carácter con que lo manifieste;
- IV. Domicilio para oír notificaciones: en el caso de no señalarlo se tendrá por tal, el de la ubicación del inmueble;
- V. Ubicación del predio, con expresión de nomenclatura y el número en su caso;
- VI. Número y fecha del título de propiedad o cualquier otro documento que acredite los derechos de propiedad o posesión del predio;
- VII. Datos del folio real electrónico o la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en su caso;
- VIII. Uso del predio, manifestando el rubro o rubros de actividad al que se encuentra dedicado;

- IX. Superficie del terreno;
- X. Superficie de la construcción manifestada, en su caso, las que se encuentren destinadas a usos distintos;
- XI. Descripción del predio, expresando en su caso, los materiales de construcción utilizados, el número de pisos y demás datos que requieran en el formato oficial;
- XII. La localización del predio dentro de la manzana;
- XIII. Si la vía pública a que tiene frente o acceso el predio cuenta con servicios públicos como: pavimento, alumbrado, agua potable, drenaje u otro;
- XIV. Todos los datos que a juicio de la autoridad catastral sirvan para obtener, mediante esta manifestación, las características físicas, sociales, económicas, jurídicas o estadísticas que requiera el catastro, y
- XV. Clave del registro federal de contribuyentes.

ARTÍCULO 156. A la solicitud de inscripción o manifestación, deberán anexarse los siguientes documentos:

- I. Copia del título o documento que ampare la propiedad o posesión del predio, en dos tantos;
- II. Copia de identificación oficial vigente del propietario;
- III. Un plano de localización del predio dentro de la manzana, indicando las distancias a sus linderos a las esquinas en que se encuentre ubicado, además de la identificación de los predios contiguos y colindantes, si es urbano; o las referencias de poblados, carreteras, caminos o vías férreas más próximas, si es rústico.
- IV. Realizar el pago de derechos correspondiente y exhibir el comprobante de pago original.

ARTÍCULO 157. La autoridad catastral, una vez verificados todos los datos y documentos proporcionados por el solicitante, expedirá al propietario o poseedor del predio, la cédula catastral correspondiente en la que se expresaran los elementos principales que lo caracterizan, la cual deberá renovarse cuando dichos elementos sean modificados.

Sección Séptima **Inscripción de Condominios y Fraccionamientos**

ARTÍCULO 158. De acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la Ley, los propietarios, poseedores o sus representantes, una vez obtenida la autorización por el ayuntamiento respectivo para fraccionar o relotificar un bien inmueble, deben manifestarlo y hacer del conocimiento a la autoridad catastral competente, dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que se expidió la autorización, con la finalidad de actualizar el padrón catastral.

Tratándose de la autorización de Condominios y Fraccionamientos, los propietarios realizarán dichas manifestaciones entregando los siguientes documentos:

- I. Solicitud correspondiente, firmada por el propietario;
- II. Copia de escritura o testimonio notarial indicando área privativa y común en caso de condominios, o copia simple de las escrituras o títulos de propiedad de cada uno de los lotes del fraccionamiento;
- III. Copia de identificación oficial de los propietarios;
- IV. Copia de recibos de pago de impuesto predial;
- V. Copia de permiso o autorización municipal del condominio o fraccionamiento;
- VI. Copia y archivo digital DWG del plano autorizado en coordenadas UTM;
- VII. Realizar el pago de derechos correspondiente y exhibir el comprobante de pago original.

ARTÍCULO 159. Se inscribirán bajo el Régimen de Propiedad en Condominio aquellos departamentos, viviendas, locales o áreas que se construyan para formar un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento, independientemente de pertenecer a distintos propietarios y que, además, tengan salida propia a un área común o a la vía pública.

Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local o área; y tanto derecho como obligaciones de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTÍCULO 160. Los propietarios de condominios o fraccionamientos no podrán celebrar contratos de compra venta, de promesa de venta, de venta con reserva de dominio, o cualquier otro acto traslativo de dominio, en tanto no hayan cumplido con las disposiciones establecidas en el presente reglamento y leyes sobre la materia. Los Fedatarios Públicos no autorizarán las escrituras de los actos señalados anteriormente y las autoridades competentes no las inscribirán.

ARTÍCULO 161. Los fraccionamientos que se ejecuten sin la autorización correspondiente o cuando el fraccionador lleve a cabo alguna de las operaciones que impliquen la transmisión del dominio de los lotes que formen parte del fraccionamiento, sin haber obtenido la autorización para enajenarlos, la autoridad catastral inscribirá dichos lotes y hará la valuación respectiva, con efecto a partir de la fecha de la primera operación y con cargo al fraccionador.

ARTÍCULO 162. Una vez que la autoridad catastral competente tenga conocimiento de la constitución de un régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, procederá a realizar las acciones catastrales siguientes:

- I. Asignar clave catastral única a cada uno de los predios constitutivos del régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento;
- II. Determinar el valor catastral correspondiente a cada uno de los bienes inmuebles constitutivos del condominio o fraccionamiento, y
- III. Actualizar el Padrón Catastral correspondiente.

Sección Octava Procedimiento Aclaratorio

ARTÍCULO 163. La aclaración de la información establecida en el padrón catastral correspondiente de un predio específico, será procedente en los casos establecidos en el artículo 131 de la Ley.

Dicha aclaración se realiza a petición de parte o de oficio por las autoridades catastrales competentes, siempre y cuando el propietario no tenga la obligación de realizar las manifestaciones establecidas en los artículos 75 u 82 de la Ley.

ARTÍCULO 164. Cuando la autoridad catastral considere que es necesario iniciar el procedimiento de oficio se estará a lo siguiente:

- I. Una vez determinada la necesidad de corregir los datos que constan en el padrón catastral, la autoridad catastral emitirá un acuerdo en el que se funde, motive y justifique tal modificación, anexando los documentos pertinentes;
- II. El acuerdo será notificado al propietario o interesados, otorgándoles 15 días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga y en caso de no estar de acuerdo, entreguen los documentos en que sustenten su inconformidad.
- III. Una vez recibidos los alegatos de los interesados, la autoridad catastral analizará las manifestaciones y documentos presentados; y emitirá la resolución respectiva, realizando las modificaciones al padrón catastral de resultar procedente.

Si los interesados no realizan manifestación alguna en el plazo señalado, se entenderá que se encuentran de acuerdo con las modificaciones que pretende realizar la autoridad catastral.

ARTÍCULO 165. Para iniciar el procedimiento aclaratorio, los propietarios o quienes tengan acreditado interés jurídico, presentarán ante la autoridad catastral competente lo siguiente:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Escrito que describa los errores y diferencias que existentes en el padrón catastral, indicando la aclaración y señalando los documentos relacionados que justifiquen su solicitud, y en su caso, autorización expresa para realizar la inspección correspondiente;
- III. Documentos que justifiquen la aclaración;
- IV. Copia de escritura o título de propiedad;
- V. Copia de identificación oficial del propietario;

- VI. Copia de recibo de pago de impuesto predial;
- VII. Croquis de ubicación;
- VIII. Archivo digital del levantamiento topográfico en coordenadas UTM en predios irregulares o mayores a mil metros cuadrados, y
- IX. Realizar el pago de derechos correspondiente y exhibir el comprobante de pago original.

ARTÍCULO 166. Unas vez ingresada la solicitud y entregados los documentos, la autoridad catastral, analizará la información y en su caso realizará la inspección correspondiente, resolviendo en un plazo no mayor a quince días hábiles este procedimiento.

ARTÍCULO 167. Derivado del Procedimiento Aclaratorio, la Autoridad Catastral que resulte competente, expedirá una certificación catastral, misma que constituirá un documento válido para modificar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Sección Novena Traslado de Dominio

ARTÍCULO 168. Al realizarse un traslado de dominio, el propietario del inmueble debe realizar las manifestaciones correspondientes a efecto de actualizar el Padrón Catastral correspondiente, entregando los siguientes documentos:

- I. Solicitud correspondiente, firmada por el propietario;
- II. Copia de escritura, título de propiedad o resolución del juicio de enajenación respectivo;
- III. Copia de identificación oficial del propietario;
- IV. Copia de recibo de pago de impuesto predial;
- V. Copia del pago de impuesto sobre la adquisición de inmuebles;
- VI. Avalúo vigente;
- VII. En caso de inmuebles de interés social, certificación de no inscripción en el padrón;
- VIII. En su caso copia de acta de defunción, nacimiento o matrimonio según corresponda, y
- IX. Realizar el pago de derechos correspondiente y exhibir el comprobante de pago original.

Sección Décima Venta de Productos

ARTÍCULO 169. El Instituto a través de la Dirección de Catastro pondrá a disposición de las distintas dependencias y de la ciudadanía en general, el Catálogo de Productos, integrado de conformidad a la naturaleza y procesos catastrales que se desarrollan.

CAPÍTULO VIII CONSERVACIÓN DEL ARCHIVO Y EL ACERVO DIGITAL CATASTRAL

ARTÍCULO 170. El Director General del Instituto dictará las medidas que juzgue convenientes para el mejor despacho de los asuntos, además de la conservación y gestión de la información y documentos catastrales.

ARTÍCULO 171. La captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información en materia catastral se realizará a través del Sistema de Gestión Catastral (SIGEC), con estricto apego a las medidas y lineamientos emitidos por la Dirección General y con la intervención de las autoridades competentes.

Todas las certificaciones, constancias e información contenida en el SIGEC y los documentos que en imágenes consten en el acervo digital y documental Catastral del Instituto, tendrán plenos efectos jurídicos, validez legal y fuerza obligatoria, en los términos de la Ley.

En caso de existir discrepancia o presunción de alteración de la información de Catastro o sobre cualquier otro respaldo que hubiere, prevalecerá la información registrada en la base de datos de la Dirección General, salvo prueba en contrario.

ARTÍCULO 172. La información contenida en el SIGEC, debe ser respaldada en medios magnéticos de conformidad con los lineamientos técnicos aplicables determinados por la Dirección de Innovación y Desarrollo Tecnológico.

La Dirección antes indicada, otorgará el soporte técnico para la implementación y mantenimiento del SIGEC, por lo que autorizará y revocará el acceso al mismo, atendiendo lo indicado por la Dirección General.

Para el mejor funcionamiento y gestión del SIGEC, las Direcciones de Catastro y de Innovación y Desarrollo Tecnológico, se mantendrán en constante coordinación.

ARTÍCULO 173. El Instituto mantendrá un programa constante de digitalización del acervo catastral, a través del cual preserve y mantenga el archivo, así como los documentos y mapas.

Para lo anterior se realizará la digitalización de la información histórica requerida para la operación, debiendo mantener el SIGEC ligado al acervo digitalizado por clave catastral y conservando debidamente los documentos útiles para la operación.

CAPÍTULO IX INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA CATASTRAL

ARTÍCULO 174. Las infracciones en materia catastral determinadas por el artículo 163 de la Ley, serán sancionadas con las multas indicadas en el artículo 164 de la Ley, calculadas sobre UMA vigente al momento de cometer la infracción.

Las autoridades catastrales estatales o municipales, impondrán la multa tomando en consideración:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Las condiciones económicas del infractor, y
- III. La reincidencia, si la hubiere.

En caso de reincidencia en la infracción a las disposiciones de esta Ley, se duplicará el monto de las sanciones contenidas en este artículo.

Debe entenderse por reincidencia, la repetición de un mismo acto violatorio a las disposiciones de la presente Ley.

ARTÍCULO 175. Para imponer las sanciones en comento, las autoridades catastrales deberán:

- I. Notificar previamente al infractor del inicio del procedimiento, para que éste, dentro de los diez días hábiles siguientes, exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso, aporte las pruebas con que cuente;
- II. Analizar y considerar lo manifestado por el infractor al momento de emitir la resolución debidamente fundada y motivada;
- III. Notificar la resolución al infractor, y en su caso hacer efectiva la multa impuesta.

Cuando sean varios los responsables de la comisión de una infracción, a cada uno se le impondrá la sanción que le corresponda, se determinará separadamente y se señalará el monto total de todas ellas.

ARTÍCULO 176. La facultad de las autoridades catastrales para imponer sanciones administrativas caduca en cinco años. Los términos de caducidad serán continuos y se contarán desde el día en que se cometió la infracción administrativa.

Cuando el infractor impugne los actos de las autoridades catastrales, se interrumpirá la caducidad hasta en tanto la resolución definitiva que se dicte no admita ulterior recurso.

Las autoridades catastrales deberán declarar de oficio, la caducidad. En todo caso los interesados podrán solicitar dicha declaración o hacerla valer por la vía del recurso de revocación.

ARTÍCULO 177. Las autoridades catastrales se abstendrán de imponer sanciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se haya incurrido en infracción por hechos ajenos a la voluntad del infractor;
- II. Por causas de fuerza mayor o de caso fortuito; circunstancias que deberá probar el interesado a satisfacción de las mencionadas autoridades catastrales, y

III. Cuando los propietarios o poseedores realicen en forma espontánea la solicitud de registro o manifestación, aun fuera de los plazos señalados por las disposiciones de esta Ley.

No se considerarán espontáneos la manifestación ni el aviso, cuando la comisión sea descubierta por las autoridades catastrales.

ARTÍCULO 178. Las multas que se generen tendrán el carácter de crédito fiscal y serán recaudadas por la autoridad catastral competente, a través de los mecanismos que para tal efecto establezca.

La aplicación de las sanciones administrativas, se hará sin perjuicio de que se exija al infractor el cumplimiento de lo dispuesto por esta Ley o de las penas que impongan las autoridades judiciales cuando se incurra en responsabilidad penal.

ARTÍCULO 179. Los servidores públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que hagan presumir la comisión de infracciones a las disposiciones de esta Ley, lo comunicarán a la autoridad catastral de la jurisdicción en que se encuentre ubicado el predio, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones.

TÍTULO CUARTO VINCULACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

CAPÍTULO I CÉDULA ÚNICA CATASTRAL Y REGISTRAL

ARTÍCULO 180. La información específica de un predio contenida en la Clave Catastral Única y el Folio Registral, será vinculada mediante la generación de la Cédula Única de identificación de Predio (CUIP).

La CUIP, es el documento electrónico que contiene los principales elementos para la identificación física, jurídica, económica y fiscal de un predio; será emitida de acuerdo a la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines Estadísticos y Geográficos, del Sistema Nacional de Información Estadística "INEGI".

ARTÍCULO 181. El Instituto mediante la Dirección de Registro Público de la Propiedad y Dirección de Catastro, serán las encargadas de generar la CUIP, al momento de realizarse la inscripción catastral de un predio, utilizando como base para su integración el Folio Real Electrónico y la Clave Catastral Única.

ARTÍCULO 182. La CUIP, integrará los datos e información de los bienes inmuebles atendiendo a la siguiente estructura:

I. Identificación del predio:

- a. Tipo de tenencia.
- b. Nombre del predio.
- c. Clave catastral.
- d. Folio real electrónico.
- e. Fecha de inscripción en el RPP.
- f. Número de certificado.
- g. Folio de tierras.
- h. Folio de derechos.
- i. CURT.
- j. Fecha de inscripción.

II. Ubicación del predio:

- a. Entidad federativa.
- b. Municipio o delegación.
- c. Localidad.
- d. Domicilio.
- e. Tipo de vialidad.
- f. Nombre de la vialidad.
- g. Término genérico de la vía de comunicación.
- h. Tipo administrativo de la vía de comunicación.
- i. Derecho de tránsito de la vía de comunicación.
- j. Código de la vía de comunicación.
- k. Tramo de la vía de comunicación.
- l. Cadenamiento de la vía de comunicación.
- m. Margen de la vía de comunicación.

- n. Número exterior.
- o. Edificio.
- p. Nivel.
- q. Número interior.
- r. Vialidad Izquierda.
- s. Vialidad derecha.
- t. Vialidad posteríos.
- u. Descripción de ubicación.
- v. Tipo de asentamiento humano.
- w. Nombre de asentamiento humano.
- x. Código postal.
- y. Núcleo agrario.
- z. Número de polígono ejidal o comunal.
- aa. Número de zona de las tierras de uso común.
- bb. Número de parcela.

III. Datos del propietario:

- a. Total de propietarios que tienen derecho al predio. tipo de derecho y porcentaje.
- b. Clase de propietario (físico o moral).
- c. Nombre(s) del propietario.
- d. Apellido paterno.
- e. Apellido materno.
- f. CURP.

IV. Características del predio:

- a. Ámbito del predio.
- b. Uso del suelo.
- c. Superficie total del terreno del predio.
- d. Valor catastral total.

V. Linderos, medidas y colindancias:

- a. Integrándose los datos conforme al RPP y RAN.

ARTÍCULO 183. Para la validez de la CUIP, es necesario que exista identidad plena del predio, misma que se logrará cuando la representación gráfica aportada en la Cédula Catastral y la descripción literaria del Predio contenida en el Folio Real Electrónico, se refieran a la misma porción del territorio.

En caso de existir diferencias entre la información registral y la catastral, para su validez, el grado de error de los datos no debe exceder del 20%.

En cuestión de superficie del predio, la diferencia permisible del total de la superficie será de 10% en predios urbanos y 5% en predios rústicos.

En caso de existir inconsistencias con las claves catastrales que obren en los documentos registrales y las contenidas en la base de datos deberá notificarlo a la oficina del Catastro Municipal que corresponda a efecto de que el titular del derecho registral pueda subsanar las diferencias del predio ante Notario Público o haga valer los procedimientos judiciales previstos por la legislación vigente; lo anterior con el objeto de hacer las adecuaciones necesarias que permitan la identidad plena del predio.

ARTÍCULO 184. La CUIP, será el documento electrónico oficial que utilicen las instituciones catastrales y registrales, y será la base para captar información estadística y geográfica para el SITU y demás sistemas del Instituto.

Para tal efecto, el Instituto deberá implementar planes estratégicos, que permitan la integración y vinculación permanente de las bases de datos con las que cuente, conformando una base única, que será consultada mediante la CUIP, a fin de que exista identidad plena de los predios en la entidad.

Tanto el Sistema Integral Registral como el Sistema de Gestión Catastral, permitirán un esquema de interoperabilidad que garantice el óptimo intercambio de datos con diversas autoridades afines en el ámbito federal

CAPÍTULO II COORDINACION CON MUNICIPIOS Y CON OTROS SECTORES

ARTÍCULO 185. El Instituto para la vinculación de las funciones registrales y catastrales, y sus operaciones; establecerá mecanismos e instrumentos de coordinación necesarios con los ayuntamientos del Estado para:

I. El establecimiento del Sistema Integral Registral y del Sistema de Gestión Catastral, otorgando y gestionando:

- a. Equipo y programas de cómputo;
- b. Capacitaciones y transmisión de datos;
- c. Certificaciones al personal de los Ayuntamientos en materia catastral;
- d. Normatividad técnica y administrativa, e
- e. Información geográfica y cartográfica;

II. El diseño y elaboración, en su caso, de formatos oficiales uniformes en todo el Estado, para los trámites y servicios registrales y catastrales;

III. La formulación de manuales de procedimientos de valuación, con la finalidad de que esa actividad sea uniforme en todo el Estado;

IV. Asistencia y apoyo en la generación de información y la prestación de los servicios, y

V. El establecimiento de todas las acciones que deban llevarse a cabo en forma coordinada para el mejor ejercicio de las funciones registrales y catastrales en el Estado.

ARTÍCULO 186. El Instituto establecerá los procedimientos, criterios, métodos y demás normas que regulen la vinculación de datos contenidos en el Registro Público de la Propiedad y el Catastro, mismas que deben ser consideradas por todos los Ayuntamientos del Estado.

ARTÍCULO 187. El Instituto, como herramienta fundamental para el funcionamiento económico del Estado y la toma de decisiones de toda acción de política pública, privada y académica que incida en el territorio, promoverá la coordinación con los distintos sectores inmersos en la actividad registral y catastral para la adecuada prestación de los servicios que permitan obtener, administrar, procesar y utilizar la información registral y catastral garantizando certeza y seguridad jurídica a los derechos de propiedad

ARTÍCULO 188. El Instituto mediante convenios de coordinación o de intercambio de información a título gratuito u oneroso, podrá compartir su base de datos con usuarios institucionales, catastros municipales, fedatarios públicos o con quien lo solicite previa justificación para el adecuado ejercicio de sus funciones.

TÍTULO QUINTO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO I FIRMA ELECTRÓNICA

ARTÍCULO 189. El Instituto Registral y Catastral tendrá firma electrónica, para la emisión de las constancias y/o certificaciones emanadas de los sistemas de información

Todo proceso de inscripción o certificación será validado mediante firma electrónica, ejerciendo vigilancia y control de estos medios a fin de salvaguardar la integridad de las bases de datos y sistemas de gestión.

ARTÍCULO 190. La firma electrónica del Instituto, es un medio de identificación electrónica que acredita que los datos de creación de la misma, corresponden exclusivamente al firmante.

La firma electrónica es única e intransferible, en consecuencia, la persona autorizada para firmar electrónicamente será el responsable de mantener la confidencialidad de las claves de acceso y contraseñas autorizadas por el Instituto; siendo responsable de los actos que derivados del desempeño de sus funciones se lleven a cabo mediante la firma electrónica, por tanto la actualización y modificación de la información registral o catastral que lleve a cabo, le será atribuible bajo su más estricta responsabilidad.

ARTÍCULO 191. Los sellos virtuales, acorde a su propia naturaleza afectan el estado jurídico de la inscripción y se considerarán válidos como medio de prueba cuando sean ratificados por el Registro Público de la Propiedad, mediante certificación que realice el Instituto.

ARTÍCULO 192. La firma y el sello electrónicos tienen validez para los trámites y servicios que realice el Instituto.

Para efectos del presente reglamento, cuando los ordenamientos jurídicos hagan referencia a la firma, se entenderá tanto la autógrafa como la firma electrónica; por lo que la presentación de trámites ante el Instituto por medios electrónicos con firma electrónica tendrá la misma validez que la presentación de forma escrita.

**CAPÍTULO II
RESPONSABILIDADES**

ARTÍCULO 193. Los funcionarios públicos del Instituto Registral y Catastral del Estado, deben actuar con estricto cumplimiento a lo establecido en la Ley y el presente Reglamento.

De no ser así, serán sancionados de conformidad con lo previsto en el Título Cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Título Décimo Segundo de la Constitución del Estado de San Luis Potosí y de lo previsto en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de San Luis Potosí y demás disposiciones penales que resulten aplicables.

ARTÍCULO 194. Son motivo de sanción administrativa para los servidores públicos adscritos al Instituto, cualquiera de los supuestos siguientes:

I. Cuando omitan realizar los registros de los actos registrales y catastrales en los términos a que se refiere el presente reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;

II. Cuando de manera dolosa incumplan con la obligación de difundir o proporcionar la información en los términos a que se refiere la Ley, el presente reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, y

III. Cuando por razón de la naturaleza de sus funciones tengan conocimiento de la alteración o falsedad de la documentación o de la información que tenga como consecuencia encubrir fraudes o delitos y, estando dentro de sus atribuciones, no lo eviten o no lo hagan del conocimiento a su superior jerárquico o autoridad competente.

Se consideran como infracciones graves los supuestos contemplados en las fracciones anteriores del presente artículo, así como la reincidencia de las conductas señaladas.

ARTÍCULO 195. Todos los servidores públicos adscritos al Instituto, los ayuntamientos convenidos, los fedatarios públicos y los profesionistas o empresas que brinden sus servicios al mismo, deberán guardar con absoluta reserva toda la información registral y catastral que se encuentre bajo su custodia.

D A D O EN EL PALACIO DE GOBIERNO, SEDE DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P. A LOS TRES DIAS DEL MARZO DEL AÑO 2021.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

**JUAN MANUEL CARRERAS LÓPEZ
(RUBRICA)**

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**JORGE DANIEL HERNÁNDEZ DELGADILLO
(RUBRICA)**

**LA DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO REGISTRAL
Y CATASTRAL DEL ESTADO
(RUBRICA)**

**MARGARITA GUERRERO ORTIZ
(RUBRICA)**