



San Luis Potosí
GOBIERNO DE LA CAPITAL

GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DE PUBLICACIÓN DEL
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ

ACUERDO ADMINISTRATIVO



H. AYUNTAMIENTO DE
SAN LUIS POTOSÍ
2021-2024

**SECRETARÍA
GENERAL**
GOBIERNO DE LA CAPITAL

Edición Ordinaria
AÑO 2022
No. 22
San Luis Potosí, S.L.P.
26 de mayo de 2022

UNIDAD ADMINISTRATIVA MUNICIPAL
Blvd. Salvador Nava Mtz. 1580, Col. Santuario, San Luis Potosí, S.L.P.

ACUERDO ADMINISTRATIVO

EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P. A LOS 19 DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE MAYO.- DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDOS. –

VISTO para resolver el bloqueo de clave en el Padrón Catastral respecto del empalme o traslape de las claves catastrales 2400102801000000000000605000000 y 2400102801000105390100194000000, y

RESULTANDO

1.- Con fecha 10 de marzo del 2021, el Lic. Gerardo Parra Dávalos, Notario Público número 21, en ejercicio en esta ciudad capital, solicitó avalúo catastral respecto del predio ubicado en la Fracción de Angostura perteneciente al municipio de San Luis Potosí, con clave catastral 2400102801000105390100194000000, titularidad que ostenta el C. Vicente Vázquez Cerino y al cual se le asignó el número de folio 2108803981.

2.- Durante el proceso, se detectó por parte del área de valuación que la clave catastral no se encontraba vinculada con la geometría del predio, por lo que a fin de tener plenamente identificado el bien inmueble y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 28 del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, a la letra dispone:

ARTÍCULO 28. *Toda incorporación o actualización al registro alfanumérico o clave catastral, deberá de estar vinculada con su correspondiente inscripción o actualización en el registro cartográfico y geográfico; se verá reflejada al momento y se afectará el sistema de recaudación a cargo de la Tesorería Municipal.*

Las claves catastrales no podrán desactivarse, salvo que exista duplicidad entre ellas con respecto de un mismo predio, por empalme o traslape cuando se ordene por autoridad judicial, debiendo de informar la clave catastral que identifica al predio y cuál deberá de desactivarse, así como quienes son las personas que se ostentan como titulares y quien quedará registrado en el Padrón Catastral; así como, cuando se realice higienización del Padrón Catastral.

Atendiendo a la disposición legal anterior, a fin de identificar plenamente el bien inmueble en mención, se solicitó al área de dictamen técnico que efectuara el análisis cartográfico respectivo para su subsecuente integración al Sistema de Información Geográfica; fue así que el análisis arrojó como resultado la existencia de diferencia entre las medidas del levantamiento topográfico y las que se señalan en el título de propiedad presentado por el solicitante, asimismo, se detectó traslape con diversas claves catastrales.

3.- Con fecha 06 de agosto del 2021, se recibió en esta Dirección de Catastro bajo el folio 15095, escrito firmado por el C. Vicente Vázquez Cerino, mediante el cual solicita el motivo por el que no se ha expedido el avalúo con número de folio 2108803981; sobre el cual recayó respuesta mediante oficio DC/CAL/6454/2021 por parte de esta Dirección, y se notificó tal determinación al C. Vicente Vázquez Cerino, el día 02 de septiembre del 2021, en el cual se hizo de su conocimiento los siguiente:

“...después del análisis correspondiente a la documentación adjunta, se informa que, esta Dirección no se encuentra en condiciones de otorgar lo solicitado, en virtud de que de acuerdo con la cartografía catastral, y derivado del análisis efectuado por el área técnica de esta Dependencia, se determina que el inmueble se encuentra traslapado en su totalidad con tres claves catastrales, mismas que se encuentran empadronadas a favor de diversas personas, por lo que deberá realizar los trámites judiciales correspondientes, a fin de no afectar los derechos de propiedad de terceros, aunado a ello se informa que esta Dirección carece de facultades para dirimir controversias con respecto a la propiedad...” (sic).

4.- Con fecha 24 de agosto del 2021, se tiene por recibido el folio 15299 en esta Dirección, relativo al oficio CIM/UI/D-13/2021 suscrito por el Lic. Elías Valencia Acebo, entonces Titular de la Unidad Investigadora de la Contraloría Interna Municipal, mediante el cual hace del conocimiento de esta Dirección, la queja presentada por parte del C. Vicente Vázquez Cerino, y solicita se rinda informe sobre el particular.

En respuesta a lo anterior, se emitió el oficio DC/CAL/6457/2021, en el que, se informó el estatus que guardaba el trámite administrativo materia del presente, en lo relativo al empalme detectado con diversas claves catastrales.

5.- El 08 de diciembre del 2021 se turna por parte de la Dirección General de Gestión Territorial y Catastro, el oficio CM/UI/3264/2021 signado por la Lic. Gabriela López y López, Titular de la Unidad Investigadora del Ayuntamiento de San Luis Potosí, mediante el cual solicita diversas ampliación del informe rendido y ordena se efectúe visita física al predio, en cumplimiento a lo ordenado por ese Órgano de Control Interno se señalaron las 10:00 horas del día 16 de diciembre del 2021, para que tenga verificativo la visita por el personal de campo de esta oficina y se solicitó una prórroga de 5 días, para rendir un nuevo informe.

Derivado de lo dicha visita física, se realizó un nuevo estudio técnico cartográfico por parte del área Técnica, arrojando como resultado que el predio en cuestión se encuentra inserto en uno de mayor extensión, registrado con la clave catastral rústica 2400102801000000000000605000000, titularidad que ostenta la C. MARIA GUADALUPE GONZALEZ FUENTES, que ampara un predio que cuenta con geometría debidamente identificada en el Sistema de Información Geográfica, mismo que cuenta con registro anterior en el Sistema Progress.

6.- Mediante el oficio DC/CAL/733/2021, de fecha 21 de diciembre del 2021, se emitió el informe respectivo a la Contraloría Interna Municipal, en el cual se hizo del conocimiento la existencia del empalme del predio sobre el cual versa la solicitud del C. Vicente Vázquez Cerino con diversa clave catastral 2400102801000000000000605000000, y que le fue notificada al quejoso por ese Órgano de Control, y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Dirección de Catastro es competente para conocer el presente con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 114 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, 70 fracción VI de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí, 156 fracción VI, 169 fracción II y 170 fracción XXXVIII, del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí; 4° fracción II, 75 fracciones VI, VII y VIII, 97, 110 y 111 y demás relativos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, 4° fracción VI, 13 fracción XXX, 30 fracción IV, 44 fracción I, 63 y demás relativos del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí.

SEGUNDO.- Es importante puntualizar que para preservar la seguridad del orden administrativo y técnico catastral, esta Dirección de Catastro se rige bajo los principios de Autenticidad de las Inscripciones, Control Inviolable de las Claves Catastrales de cada Bien Inmueble; Especialidad o Determinación; Inscripción de los Bienes Inmuebles; Integralidad de los Datos; Modernidad; Prelación y Validación de Trámites, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

TERCERO.- De lo antes precisado, se entra al estudio de las constancias que forman parte del asunto que nos ocupa, en primer término se debe establecer que derivado de la determinación del empalme entre los predios propiedad del C. Vicente Vázquez Cerino, con clave catastral 2400102801000105390100194000000 y la C. MARIA GUADALUPE GONZÁLEZ FUENTES, con clave catastral 2400102801000000000000605000000, esta autoridad procede a la verificación de los antecedentes registrales de cada uno de los bienes inmuebles que obran dentro de los archivos digitales y físicos que conforman el Padrón Catastral.

En este orden de ideas, la clave 2400102801000105390100194000000 se dio de alta con fecha de 24 de octubre del 2007 en el sistema digital a favor del "C. UGENIO VÁZQUEZ CARRIZALES", con una superficie de terreno de 31,888 metros cuadrados, contando con un error de captura en el primer nombre de este y que de acuerdo a las documentales que obran en el expediente físico de la clave el nombre correcto es EUGENIO; con fecha 21 de enero del 2008 se realizó actualización de nombre del propietario, quedando a favor de VICENTE VÁZQUEZ CERINO, a través de la Declaración de pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otros derechos reales, con número de folio 70188A, en razón de adjudicación por Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de Eugenio Vázquez Carrizales, sin que se cuente con planimetría o plano de localización del bien inmueble para incorporarlo a la cartografía catastral.

Por otra parte, el registro a nombre de MARIA GUADALUPE GONZÁLEZ FUENTES se realiza el 11 de agosto del 2000, bajo la clave catastral 53-901-051-00 con una superficie de 40,102.00 metros cuadrados; derivado de las actualizaciones al padrón catastral, el día 12 de marzo del 2013 se asigna nueva clave siendo la 53-131-007-00, aunado ello con la implementación del Modelo Optimo emitido por el INEGI, dicha clave migra a la clave rústica 240010280100000000000605000000, que actualmente se encuentra activa y manteniendo desde su inscripción el mismo registro alfabético y cartográfico, así como obra en el expediente físico de la clave, escritura pública a favor de MARIA GUADALUPE GONZÁLEZ FUENTES, inscrita bajo el Folio 188798, a Fojas 109 del Tomo 224 "M" de Escrituras Públicas, rectificación de superficie asentada en el Folio de Inscripción 15144, a Fojas 169 del Tomo 153 "C" de Escrituras Públicas. Resulta importante resaltar que dicha inscripción tiene como antecedente de propiedad al C. Eugenio Vázquez Carrizales; asimismo la geometría del predio está incorporada a la cartografía catastral desde su inscripción.

Derivado de la venta efectuada por Rito Cerino Hernández a favor de los **CC. Raúl Vega Castellanos y Francisco González Fuentes**, quienes a su vez venden a la **C. María Guadalupe González Fuentes** un predio conformado por 2 dos lotes de terreno, incluyendo el adquirido en la compra-venta señalada en el párrafo que antecede, con fecha **06 de junio del año 1989**, sumando una superficie total de **65,402.45** metros cuadrados

Derivado de lo anterior se advierte que de acuerdo a los principios que rigen a esta Dirección, específicamente el principio de prelación, se determina que la clave 53-131-007-00 actualmente clave rústica 240010280100000000000605000000, titularidad que ostenta MARIA GUADALUPE GONZÁLEZ FUENTES, fue inscrita dentro del padrón catastral con anterioridad a la clave 2400102801000105390100194000000 que se encuentra a nombre de VICENTE VÁZQUEZ CERINO, atendiendo lo establecido los artículos 1º, y fracción VII del artículo 75 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí que a la letra dicen:

"...ARTÍCULO 1º. La presente Ley es de orden público, de interés general y de observancia obligatoria. La misma tiene por objeto:

I. Preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el Estado, con base en los principios registrales de publicidad, legitimación, rogación, prelación, calificación, consentimiento, inscripción, especialización, tracto sucesivo y fe registral..." (Sic)

ARTÍCULO 75. Para preservar la seguridad de orden administrativo y técnico catastral, el Catastro se registrará bajo los siguientes principios:

(...)

VII. PRELACIÓN: en virtud de que este principio, para que la atención de los trámites catastrales solicitados recaigan sobre un mismo bien inmueble se determina en atención a su orden de acceso al catastro. Para determinar la preferencia entre dos o más trámites de una misma fecha relativas a un mismo bien inmueble, se atenderá a la hora, minuto y segundo de presentación en el Catastro de los documentos respectivos, por cualquier medio en que se haya presentado, incluyendo medios electrónicos. El registro de presentación se practicará por la simple solicitud del interesado, sin embargo, no podrá realizarse ninguna operación catastral posterior, sin que se acredite el pago o exención de los impuestos sobre bienes inmuebles y de los derechos correspondientes...(Sic)”

Del lineamiento legal invocado se determina que la clave 2400102801000000000000605000000, se debe mantener en el mismo estado que guardaba hasta antes del registro de la clave 2400102801000105390100194000000.

CUARTO.- Bajo este tenor, y concerniente a la clave catastral 2400102801000105390100194000000, sobre la cual se ingresó el trámite con número de folio 2108803981 que fue decretado improcedente por contar con empalme, y con la finalidad de no afectar derechos de terceros previamente constituidos y que no se realice ningún cambio o modificación catastral hasta en tanto se dirima la controversia de propiedad en un juicio de oposición, en el cual se desahogue cada una de las etapas procesales.

Por lo anterior, resulta procedente decretar la medida de seguridad, como lo es, bloquear o suspender la clave catastral 2400102801000105390100194000000 hasta en tanto se decida por la autoridad jurisdiccional la titularidad y la superficie y/o demás características del inmueble, en donde podrá aportar los elementos probatorios que consideren conveniente a sus intereses y que al resolverse con sentencia firme, se levantará dicha medida, atento a lo establecido en el artículo 4 fracción VI, 30 fracción IV y 68 del Reglamento del Catastro del Municipio de San Luis Potosí.

Máxime que, dicha medida de seguridad es de ejecución inmediata, al no vulnerar de manera definitiva su derecho de propiedad, por lo que no de transgrede lo establecido en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 4° fracción II, 97, 110 y 111 y demás relativos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, 13 fracción XXX, 30 fracción IV, 44 fracción I y 63 del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, y 50 de la Ley de Catastro, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Esta autoridad catastral es competente para resolver sobre el bloqueo de claves catastrales.

SEGUNDO.- La clave catastral 240010280100000000000605000000, guardara el estado que ostentaba con anterioridad al registro de la clave 2400102801000105390100194000000, de conformidad con los razonamientos vertidos en el Considerando Tercero del presente acuerdo.

TERCERO.- Se proceda a efectuar el BLOQUEO de la clave catastral 2400102801000105390100194000000 que se encuentra registrada a nombre del C. VICENTE VÁZQUEZ CERINO, estatus que se mantendrá, hasta en tanto la autoridad competente notifique a esta Dirección de Catastro lo conducente, con base en lo expuesto en el presente.

CUARTO.- Se ordena girar las instrucciones respectivas al área de Mantenimiento y Sistemas adscrita a esta Dirección, para que realice las acciones conducentes para el cumplimiento del presente.

QUINTO.- Notifíquese a la Contraloría Interna en alcance al informe remitido dentro de la Queja presentada por el C. Vicente Vázquez Cerino.

SEXTO.-Notifíquese a las partes por estrados y en la Gaceta Municipal.

Así lo acordó y firma la Ing. María de los Ángeles Rodríguez Aguirre, Directora de Catastro.

(RÚBRICA).