



**San Luis Potosí**  
GOBIERNO DE LA CAPITAL

# GACETA MUNICIPAL

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

**ACUERDO ADMINISTRATIVO NÚMERO AA/B/005/2022**



H. AYUNTAMIENTO DE  
SAN LUIS POTOSÍ  
2021-2024

**SECRETARÍA  
GENERAL**  
GOBIERNO DE LA CAPITAL

Edición Ordinaria  
AÑO 2022  
No. 87  
San Luis Potosí, S.L.P.  
6 de diciembre 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 28 VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDOS. –**

**VISTO** para resolver la presente medida de seguridad respecto de las claves catastrales **2400102801000105390200035000000** y **2400102801000105390200089000000**, y

### **RESULTANDO**

1.- Con fecha 17 de octubre del 2022, se recibió en las oficinas de la Dirección de Catastro Municipal bajo el folio 5129 escrito signado por la LIC. ENNITH ESTHER SANTOYO PERALES, en su carácter de representante legal de la persona moral **COMEBI DEL CENTRO S.A. DE C.V.**, acreditando su personalidad con el Instrumento 53451 del Tomo 1357 otorgado ante la fe del Notario Público Número 33 con ejercicio de sus funciones en esta Ciudad Capital, mediante el cual solicitó el desbloqueo de la clave catastral **2400102801000105390200035000000** correspondiente al predio ubicado en Camino a Maravillas número 3803, Fracción de Milpillas, perteneciente al municipio de San Luis Potosí.

2.- Durante el proceso de análisis efectuado al punto peticionado, así como a la documentación adjunta, se detectó que la clave catastral **2400102801000105390200035000000**, de acuerdo con el estatus que marcaba la base de datos catastral, se encontraba bloqueada derivado del memorándum DC/CART/876/2008, donde se señala que conforme al análisis técnico efectuado por el área de cartografía, se determina que el bien inmueble cuenta con un empalme entre la clave ya mencionada y la **2400102801000105390200089000000** correspondiente al inmueble ubicado en Camino a Maravillas, sin número, Fracción de Milpillas, perteneciente al municipio de San Luis Potosí y registrada a favor de JUAN FLORES MIRANDA, información que obra de manera digital en las claves.

3.- Mediante memorándum DC/CAL/616/20222, dirigido a la Coordinación de Mantenimiento y Sistemas, se solicitó efectuara análisis, verificación documental y cartografía de las claves catastrales **2400102801000105390200035000000** y **2400102801000105390200089000000**, conforme

a la información que obra dentro de los archivos físicos y digitales que se encuentran bajo resguardo en esta Dirección.

Derivado de lo anterior se recibe memorándum DGGTC-/DC/CMS/MC/376/2022, de fecha 27 de octubre del 2022, signado por la Coordinadora de Mantenimiento y Sistemas, en el cual ratifico que las claves **2400102801000105390200035000000** y **2400102801000105390200089000000**, se encuentran empalmadas en su totalidad entre ellas, verificación que se realizó tomando en consideración la cartografía catastral y sus históricos, remitiendo plano en el cual se muestra el empalme detectado.

**4.-** Con los datos anteriores se verifican los datos históricos que se tienen dentro de los sistemas que conforman el Padrón Catastral, por lo que,

## **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Esta Dirección de Catastro Municipal 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 Política 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 Municipio de San Luis Potosí; 4º fracción XX, 75 fracciones IV, 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, 4º fracción VI, 13 fracción XXII, XXIV, 30 y demás relativos del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí.

**SEGUNDO.-** Que en el ámbito de su competencia, y para preservar la seguridad de orden administrativo y técnico catastral, esta Dirección de Catastro Municipal 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.-** Es por ello que, conforme lo precisado en supra líneas, 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 de la moral COMEBI DEL CENTRO S.A. DE C.V., con clave catastral **2400102801000105390200035000000** y la persona física JUAN FLORES MIRANDA con la clave **2400102801000105390200089000000**; derivado de la petición efectuada por la LIC. ENNITH ESTHER SANTOYO PERALES, en su carácter de representante legal de la persona moral COMEBI DEL CENTRO S.A. DE C.V., 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 Municipal motivo del presente acuerdo.

Con referencia a la clave **2400102801000105390200035000000**, esta fue dada de alta con fecha con fecha 30 de julio del 2001 registrando una superficie de 94227.00 metros cuadrados a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA MEXICO S.A.**

contando con antecedente dentro del expediente de la clave consistente en la Declaración de pago del impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otros derechos reales y copia del título de propiedad en el cual se consignó el Convenio de Dación Pago efectuado por "**AZ. CORPORACION ADMINISTRATIVA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA MEXICO S.A. (BBV PROBURSA)**, con fecha 8 de diciembre de 1997 ante la fe del Lic. Héctor Parra Espinola, notario público número veintiuno, cabe hacer la precisión que en la copia de la escritura pública se realiza la dación en pago con diversos predios entre los que se encuentra el predio rústico ubicado en la Fracción de Angostura perteneciente al municipio de San Luis Potosí, materia del presente asunto, así como establece el antecedente registral inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio 98560 a Fojas 16 del Tomo 456 de Escrituras Públicas.



Con fecha 21 de diciembre del 2001 se rectifica la superficie del predio de 94,227.00 metros cuadrados a 94,595.00 metros cuadrados, conforme a las medidas y colindancias que se señalan en el título de propiedad y demás documentos que obrados en su expediente catastral.

El 23 de septiembre del 2002 se recibió Declaración para el Pago de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Otros Derechos Reales (Traslado de Dominio) expedida por el Notario Público número Veintiuno con ejercicio de sus funciones en esta capital Lic. Juan Carlos Barrón Lechuga, en el que se consignó el contrato de Compraventa Ad Corpus, de fecha 11 de diciembre del 2001 por "BBVA BANCOMER SERVICIOS", S.A. (antes BANCO BILBAO VIZCAYA-MEXICO BBV-PROBURSA a favor de la moral COMEBI DEL CENTRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, estatus que guarda hasta la actualidad.

Con respecto de la clave **2400102801000105390200089000000**, fue registrada dentro del Padrón Catastral el 21 de mayo de 2008, con una superficie de 93,962.00 metros cuadrados, a nombre de JUAN FLORES MIRANDA, contando únicamente dentro del expediente de la clave catastral con un contrato privado de compraventa celebrado por PASCUAL VALLEJO ORTA como vendedor y JUAN FLORES MIRANDA como comprador, respecto de un inmueble denominado "Las Parejas" ubicado al Poniente del Camino Real a Saltillo al que le correspondía una superficie de 220,000 metros cuadrados, sin que se hiciera mención dentro del contenido contractual información respecto a los antecedentes registrales con que contaba el predio, estado que mantiene al presente; aunado a ello cuenta con adeudo del impuesto predial desde el 2011.

Teniendo como base lo anterior y que conforme a la función y competencia que corresponde, se advierte que de acuerdo a los principios que rigen a esta Dirección, específicamente el principio de **PRELACIÓN**, se determina que la clave **2400102801000105390200035000000**, titularidad ostentada por COMEBI DEL CENTRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, fue inscrita dentro del padrón catastral con anterioridad a la clave **2400102801000105390200089000000** que se encuentra a nombre de JUAN FLORES MIRANDA, relacionando lo establecido en 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 registrá 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)”*

En este sentido y conforme al precepto legal invocado se determina que la clave **2400102801000105390200035000000**, debe mantener el mismo estado que guardaba hasta antes del registro de la clave **2400102801000105390200089000000**.

**CUARTO.-** Manteniendo este criterio, y concerniente a la clave catastral **2400102801000105390200089000000**, se decreta el empalme con la diversa clave catastral y con la finalidad de no afectar derechos de terceros previamente constituidos, es menester señalar que esta autoridad carece de facultades para dirimir controversias de propiedad, por lo que a fin de no vulnerar derechos de terceros previamente constituidos para cada una de las personas a cuyo favor se encuentran registradas las citadas claves catastrales y no se realice ningún cambio o modificación catastral; hasta en tanto la controversia en torno a las dimensiones, medidas, colindancias y la preferencia del derecho de propiedad respecto de los predios que amparan las claves catastrales, se dirima en un juicio de oposición, que se tramite por cada una de las etapas procesales, el cual debe tener como finalidad solucionar la controversia de propiedad en torno a las dimensiones, medidas, colindancias y la preferencia del derecho de propiedad respecto de los predios que amparan las claves catastrales señaladas, se dirima en un juicio de oposición, que

se tramite por cada una de las etapas procesales, el cual debe tener como finalidad solucionar la controversia de propiedad; por ello y a fin de que no se realice ninguna modificación catastral, hasta en tanto se dirima la controversia de propiedad, esta Dirección de Catastro Municipal procede como medida de seguridad, a bloquear o suspender la clave catastral **2400102801000105390200089000000** hasta en tanto se decida por la autoridad jurisdiccional competente, la titularidad así como la superficie y/o demás características del inmueble, donde podrá aportar los elementos probatorios que así convengan a sus intereses, y que al resolverse con sentencia firme, se levantará dicha medida de seguridad, atento a lo establecido en el artículo 4 fracción VI, 28, 30 fracción IV y 68 del Reglamento del Catastro del Municipio de San Luis Potosí que a la letra citan:

**“ARTÍCULO 4.** Para los efectos de la aplicación del presente Reglamento, además de los términos enunciados en el artículo 4° de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, se entiende por:

**VI. BLOQUEO DE CLAVE CATASTRAL:** acción mediante la cual se impiden movimientos administrativos, así como el pago de impuesto predial, sobre un inmueble, en virtud de una controversia judicial, administrativa o se detecte algún empalme o traslape respecto de la propiedad.

**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.

**ARTÍCULO 30.** Procederá el bloqueo de clave catastral y demás información que obre dentro del Padrón Catastral, en los casos siguientes:

- I. Por orden judicial que ordene que los bienes inmuebles no sufran cambio alguno;
- II. Por orden de autoridad administrativa;
- III. Cuando exista controversia judicial entre particulares sobre la propiedad, y
- IV. Cuando se detecte por parte de la Dirección de Catastro empalme o traslape con otra propiedad o confusión de linderos, que cuenten con título de propiedad sobre el mismo inmueble.

Una vez que la Dirección sea notificada o se detecte empalme o traslape, se procederá a realizar el bloqueo en el sistema digital con el que se cuente, a fin de que no se realice cambio alguno a la información catastral existente, así como, no se realice la prestación de ninguno de los servicios catastrales, en tanto se resuelva por autoridad judicial o administrativa competente con resolución firme. Cuando la notificación provenga de parte interesada, se deberá acreditar fehacientemente la existencia del litigio mediante copias certificadas del mismo y surtirá efectos solo por la clave que se encuentre a su nombre. Las personas propietarias podrán solicitar por

escrito a la Dirección de Catastro, el desbloqueo de la clave exclusivamente para el pago del impuesto predial, por un plazo no mayor de 48 horas, siempre y cuando ésta no se haya determinado por orden judicial expresa o administrativa.

Sumando a lo mencionado y tomando como base que esta prevención se encuentra establecida en normas generales y de ejecución inmediata, por lo que no es un acto de molestia ni privativo, ni mucho menos constituye una sanción, por lo que no requiere garantía de audiencia para decretarla, al no vulnerar de manera definitiva los derechos de propiedad de los involucrados, por lo que no se vulnera lo establecido en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Máxime que la función primordial del catastro es la organización, planeación y control de la urbanización del municipio, entre cuyas acciones se encuentra precisamente la del registro de los propietarios y poseedores de inmuebles con la finalidad de tener una base tanto cartográfica como fiscal de quienes por esa titularidad deben pagar el impuesto predial y de acuerdo a las facultades establecidas en la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, y el Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, se dota de seguridad jurídica al padrón de poseedores y propietarios de inmuebles en la ciudad, se ordena se giren atentos oficios a la Coordinación de Mantenimiento y Sistemas adscrita a esta Dirección para que se segregue de la cartografía catastral la poligonal en el ICUR de la clave **2400102801000105390200089000000**.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 4º fracción XX, 75 fracciones IV, 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, 4º fracción VI, 13 fracción XXII, XXIV, 30 y demás relativos del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, se:

## **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Esta autoridad catastral es competente para resolver sobre las medidas de seguridad de bloquear las claves catastrales urbanas, facultades fundamentadas en el considerando primero y segundo del presente.



**SEGUNDO.-** La clave catastral **2400102801000105390200035000000**, guardara el estado que ostentaba con anterioridad al registro de la clave **2400102801000105390200089000000**, de conformidad con los razonamientos vertidos en el Considerando Tercero, ejecutando el DESBLOQUEO respectivo.

**TERCERO.-** Se proceda a mantener el BLOQUEO de la clave catastral **2400102801000105390200089000000** que se encuentra registrada a nombre de Juan Flores Miranda, estatus que se mantendrá, hasta en tanto la autoridad competente notifique a esta Dirección de Catastro Municipal lo conducente, con base en lo expuesto en el presente.

**CUARTO.-** Se ordena girar oficio la Coordinación de Mantenimiento y Sistemas adscrita a esta Dirección, para que realicen las acciones conducentes para el cumplimiento del Considerando Cuarto para la segregación de la cartografía catastral de la poligonal de la clave catastral **2400102801000105390200089000000** para los efectos legales a que haya lugar.

**QUINTO.-** Notifíquese a la moral denominada COMEBI DEL CENTRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de manera personal, al C. JUAN FLORES MIRANDA a través de la publicación del presente en la Gaceta Municipal.

Así lo acordó y firma la Ing. María de los Ángeles Rodríguez Aguirre, Directora de Catastro Municipal del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí.