



San Luis PotoSí
GOBIERNO DE LA CAPITAL

GACETA MUNICIPAL

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

**ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECEN LOS
LINEAMIENTOS DEL PROCEDIMIENTO DE APEO Y
DESLINDE ADMINISTRATIVO**

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS DEL PROCEDIMIENTO DE APEO Y DESLINDE ADMINISTRATIVO

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 115 fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 114 fracción II 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 y 170 fracciones XVI, XXXVI y demás relativos del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí; 73 fracción I, 74, fracciones I y II, 76, 78 fracción IX, de la Ley del Registro Público y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, 9 fracción III, 10, 12, 13 fracciones V, XIV y XXIX del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, y

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

PRIMERO. - Que los artículos 123 y demás relativos de la Ley del Registro Público y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, establece el procedimiento administrativo y técnico de deslinde que realizan las autoridades catastrales, observando lo establecido por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de San Luis Potosí. Así como los numerales 44 fracción V, 90, 91 y 92 del Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí.

SEGUNDO. - Que los presentes lineamientos sirven para especificar las etapas, fases y formatos necesarios para llevar a cabo los trabajos, asegurando la coherencia con normativas de mayor jerarquía, como leyes o reglamentos que el o los propietarios deban seguir para la realización del deslinde catastral.

En virtud de que el procedimiento de apeo y deslinde se encuentra regulado por la Ley del Registro Público y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, Código de Procedimientos Civiles del Estado de San Luis Potosí y el Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, la persona que pretende solicitar este servicio catastral en la mayoría de las ocasiones estas desconocen la legislación, y a fin de que se establezca de manera clara y precisa

requisitos, procedimientos y tipo de respuesta que se puede otorgar por parte de esta autoridad administrativa, es que es necesario la expedición de los presentes lineamientos.

TERCERO. – La determinación de la superficie, linderos, medidas actuales, colindancias y demás características que permitan definir plenamente las dimensiones del inmueble es un proceso fundamental para otorga certeza jurídica a los propietarios y se fomenta un desarrollo urbano sostenible.

Además, se garantiza y da la posibilidad de que los propietarios puedan regularizar su situación, proporcionando opciones para dar cumplimiento con la normativa actual.

Asimismo, los presentes lineamientos pretenden agilizar los trámites, facilitando el cumplimiento de los requisitos por parte del propietario y el seguimiento del proceso que la autoridad catastral realizará para el desahogo de la diligencia.

CUARTO. - Que los presentes lineamientos pretenden implementar políticas públicas de mejora regulatoria para el perfeccionamiento de las regulaciones y la simplificación de los trámites y servicios, buscando en todo momento la mejora integral, continua y permanente de las regulaciones, por lo que esta Dirección General de Gestión Territorial y Catastro tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS DEL PROCEDIMIENTO DE APEO Y DESLINDE ADMINISTRATIVO

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1.- Los presentes lineamientos tiene por objeto establecer las disposiciones para el proceso administrativo de apeo y deslinde, con el fin promover la eficacia y eficiencia gubernamental, fomentando el cumplimiento de manera coherente de las disposiciones establecidas en la normatividad.

Artículo 2.- El procedimiento de apeo y deslinde, deberán regirse y dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley del Registro Público y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, Código de Procedimientos Civiles del Estado de San Luis Potosí y el Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí.

Artículo 3.- Para los efectos de la aplicación de estos lineamientos, además de los términos enunciados en el artículo 4º de la Ley del Registro Público y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí y 4º Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, del se entiende por:

- | | |
|---|---|
| I. ACTA DE CONFORMIDAD DE LINDEROS. - | Documento mediante el cual el propietario de un predio y sus colindantes aceptan las mediciones efectuadas por la autoridad catastral; |
| II. ACTA DE INCONFORMIDAD DE LINDEROS. - | Documento mediante el cual el propietario de un predio o sus colindantes no aceptan las mediciones efectuadas por la autoridad catastral; |
| III. ACTA DE DILIGENCIA. - | Documento mediante el cual se lleva a cabo la diligencia de deslinde entre el propietario solicitante y sus colindantes, perito y la autoridad catastral; |
| IV. ACUERDO. - | Documento oficial mediante el cual se establecen disposiciones o lineamientos sobre un tema en particular; |
| V. ANTECEDENTES REGISTRALES. - | Son el historial y la información legal registrada de una propiedad en el Instituto Registral y Catastral del Estado de San Luis Potosí; |

**VI. APEO Y
DESLINDE. -**

Es el procedimiento legal y técnico para definir los límites exactos de un terreno, asegurando que se establezcan y se delimiten correctamente frente a propiedades colindantes;

**VII. AUDIENCIA DE
CONCILIACION. -**

Reunión en la cual las partes dialogaran para intentar llegar a un acuerdo voluntario con el objetivo es resolver el conflicto;

VIII COLINDANTE. -

Es el o los propietarios de los predios que circundan un bien inmueble;

**IX. CONFUSION DE
DERECHOS DE
PROPIEDAD. -**

Es cuando las características del inmueble descrito en el Título de Propiedad o Escritura Pública se plasman en la cartografía catastral, y difieren entre si, generando confusión de linderos o controversia con diversa clave catastral;

**X. CONFUSION DE
LINDEROS. -**

Cuando no existen datos físicos delimitadores de las fincas o derivado los planos topográficos del inmueble proporcionados por el o los propietarios, se genera traslape o empalme con otras claves catastrales;

**XI. DICTAMEN
TECNICO. -**

Documento mediante el cual la Coordinación Técnica, analiza los aspectos técnicos, físicos y legales de un predio, emitiendo su opinión al respecto;

**XII. EMPALME O
TRASLAPE. -**

Cuando dos o más polígonos de predios se sobreponen uno a otro en su totalidad o parcialmente, de acuerdo con las características del título de propiedad o físicamente de acuerdo con los planos

proporcionados por el propietario o puntos señalados en visita física;

**XIII. ESCRITURA
PÚBLICA O TÍTULO
DE PROPIEDAD. -**

Documento legal emitido y autenticado por un notario público, que formaliza y da fe de actos jurídicos de la trasmisión de la propiedad, así como documento legal que certifica la propiedad plena de una parcela ejidal expedido por el Registro Agrario Nacional y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de San Luis Potosí;

**XIV. IDENTIDAD DE
PREDIO. -**

Es la identificación plena y sin dudas que demuestre la coincidencia entre el título, sus antecedentes y las características físicas que señale el promovente;

**XV. MEJORA
REGULATORIA. -**

Conjunto de políticas y estrategias destinadas a simplificar trámites administrativos y mejorar la eficiencia de los servicios gubernamentales;

XVI. MOJONERAS. -

Marcas físicas o señales colocadas en los vértices del terreno para señalar los límites, que deben estar en puntos fijos, notables e invariables;

XVII. PERITO. -

Persona con conocimientos especializados en ciencias, artes, técnicas u oficios para ayudar en la resolución de conflictos, debidamente registrado en el Registro Estatal de Peritos a cargo de la Secretaría General de Gobierno;

**XVIII. ZONA EN
CONFLICTO. -**

Es el área en la se ubican varios polígonos que se encuentran con confusión de derechos de propiedad o de linderos y que genera empalme o traslape entre ellos.

Artículo 4.- Para solicitar el trámite de Apeo y Deslinde, se realizará por medio del Sistema de Tramites y Servicios (SITYS), la persona propietario o aquella que acredite su interés jurídico deberá llenar el formato que para este efecto expida la Dirección de General Gestión Territorial y Catastro y/o a través de la Dirección de Catastro, debiendo ser firmado por el propietario o en su caso el representante legal o apoderado; a la solicitud se deberán anexar los documentos señalado en la Ley del Registro Público y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, Código de Procedimientos Civiles del Estado de San Luis Potosí y el Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí, siendo los siguientes:

- I. Formato de solicitud debidamente firmado por el propietario;
- II. Acreditar el interés jurídico;
- III. Copia Certificada de Escritura Pública o Título de Propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional, debidamente inscritos ante el Instituto Registral y Catastral;
- IV. Copia del Identificación oficial con fotografía del propietario y en caso del apoderado o representante legal, original o copia certificada del poder otorgado.
- V. Escrito en el cual se señalará como mínimo:
 - a) Nombre y firma del propietario;
 - b) Domicilio para oír y recibir notificaciones;
 - c) Ubicación del inmueble;
 - d) Nombre y domicilio del o los colindantes;
 - e) La parte o partes del predio en el que se tenga confusión de linderos;
 - f) Designación de perito.
- VI. Plano topográfico con coordenadas UTM georreferenciado, en formato digital e impreso, emitido por Perito, el cual deberá de contener como mínimo:
 - a) Delimitación precisa del predio;

- b) Identificación y numeración de vértices;
- c) Coordenadas planas de cada punto o cuadro de construcción con coordenadas georreferenciadas;
- d) Identificación clara de los predios colindantes señalando el nombre de cada uno de ellos.

VII. Copia certificada los antecedentes de propiedad.

VIII. Comprobante de pago del impuesto predial;

IX. Pago de derechos.

La autoridad administrativa no realizara el trámite de apeo y deslinde administrativo con respecto de predios en régimen ejidal, los cuales deberán de promoverlo ante las instancias agrarias respectivas.

Artículo 5.- La Dirección de General Gestión Territorial Catastro a través de la Dirección de Catastro, sustanciara el procedimiento de apeo y deslinde administrativo.

Capítulo II **DEL PROCEDIMIENTO**

Artículo 6.- La Dirección General de Gestión Territorial y Catastro por si o por conducto de la Dirección de Catastro, en los términos del artículo 45 del Reglamento de Catastro deberá de verificar, calificar y autorizar, todos y cada uno de los documentos que se presenten en el trámite de apeo y deslinde catastral, esto a través del personal de la Dirección, determinando la procedencia o improcedencia, o requerir la documentación faltante por única ocasión para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la Dirección, el cual no podrá ser menor de cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención se desechará el trámite, en los términos del artículo 21 del Código Procesal Administrativo del Estado de San Luis Potosí.

Artículo 7.- Recibido el trámite y habiendo sido calificada su procedencia por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 4 del presente, se realizará estudio o diagnóstico preliminar

por parte de la Coordinación Técnica adscrita a la Dirección de Catastro, quien verificará el Plano o levantamiento topográfico o plano la poligonal en conjunto con la documentación presentada, debiendo de determinar:

- I.- Si los predios colindantes se encuentran empadronados o Registrados dentro del Padrón Catastral;
- II.- Si los propietarios registrados coinciden con los colindantes señalados por el solicitante;
- III.- El tipo de discrepancia detectada, señalando la superficie aproximada de diferencia;
- IV.- Si existe empalme documental y/o físico con alguno de sus colindantes.

Para el diagnóstico se tomará en consideración la cartografía catastral, la documentación que obre dentro de los expedientes de las claves catastrales; así como toda aquella información obre Enel Padrón Catastral, incluyendo las fotografías área.

Artículo 8.- Una vez que se cuente con el diagnóstico preliminar, se realizará la radicación del escrito de interposición del procedimiento, en el cual se determinará también lo siguiente:

- I. Citación de los colindantes para que dentro de tres días hábiles siguientes a la notificación; presenten los títulos y documentos de su propiedad, y si es su deseo nombren perito o persona con conocimiento en la materia;
- II. Se señalará el día, hora y lugar para que dé principio la diligencia de deslinde;
- III. Identificación del predio a deslindar, a través de su ubicación, clave catastral, superficie y medidas y colindancias.

Artículo 9.- La notificación a las personas propietarias o poseedoras en régimen agrario de los inmuebles colindantes se llevará a cabo por personal del área Jurídica adscrita a la Dirección de Catastro, en los siguientes términos:

- I. La notificación será personal;
- II. Se realizará en el domicilio de la persona propietaria del inmueble colindante que señale la persona solicitante de la diligencia;
- III. La persona notificadora deberá cerciorarse de que, la persona propietaria colindante vive en

el domicilio señalado;

IV. En caso de no encontrar a la persona propietaria colindante y una vez que se cerciore que es el domicilio correcto, la persona notificadora le dejará citatorio para que le espere dentro de las veinticuatro horas siguientes;

V. Si a pesar del citatorio, la persona propietaria del inmueble colindante no se encontrase en su domicilio, la persona notificadora procederá a entender la diligencia de notificación con la persona que se encuentre en el mismo, a quien hará saber el motivo de la diligencia y le dejará el instructivo en el que hará constar la razón de la notificación y la fecha, lugar y hora en que se practicará la diligencia de apeo y deslinde, levantando acta circunstanciada de la misma;

VI. En caso de que la persona con quien se entienda la diligencia se niegue a recibir la notificación, la persona notificadora fijará el instructivo en un lugar visible del inmueble en el que se practique la misma y se levantará la razón de ello en el acta circunstanciada relativa; y VII. La notificación deberá hacerse con al menos cinco días hábiles de anticipación, cuando menos, a la fecha en que deba practicarse la diligencia de apeo y deslinde.

Artículo 10.- Los colindantes podrán realizar las observaciones o aclaraciones que, a su derecho convenientes, antes de la realización de la diligencia de apeo y deslinde; en caso de que esto se realice el mismo día, estas se tomaran en consideración sin que ello sea motivo de la cancelación de la diligencia.

Artículo 11.- Para el desarrollo de la diligencia de apeo y deslinde, se deberá de llevar a cabo siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

I. Se deberá de contar con la presencia del propietario solicitante y del Perito que realizo el Plano Topográfico;

II. Se deberá de contar con la presencia de los propietarios colindantes;

III. El propietario solicitante deberá de contar con los vértices debidamente señalados con mojoneras;

IV. Se deberá de tener libre acceso durante todo el desarrollo de la diligencia.

Artículo 12.- El personal autorizado por la Dirección de Catastro, deberá de integrar expediente

administrativo con la documentación presentada por el propietario solicitante, los títulos de propiedad que hayan exhibido los colindantes, el diagnóstico preliminar y toda aquella que se obre dentro de los archivos catastrales y se sea materia del apeo y deslinde.

El día de la diligencia el personal autorizado por la Dirección de Catastro se presentará al lugar, debidamente identificado y con el equipo técnico de medición.

Artículo 13.- La diligencia se practica conforme a las siguientes reglas:

- I. El personal designado, el propietario solicitante, el o los Peritos, los colindantes recorrerán los linderos conforme a títulos de propiedad y verificarán las mojoneras, límites naturales, infraestructura existente, etc.;
- II. Se levanta acta de la Diligencia, en la cual se asentará las medidas de cada uno de los vértices y constarán las observaciones que hicieren los interesados;
- III. Si durante el recorrido alguno de los colindantes se opusiere en algún punto, por considerar que conforme a su título de propiedad se encuentra comprendido dentro de los límites de su propiedad, se invitara a los interesados a que se pongan de acuerdo;
- IV. Si se logra algún acuerdo se hará constar en el acta de conformidad que se levante;
- V. Si no se lograre ningún acuerdo se levantará acta de inconformidad y se reservaran los derechos de este, quedando ese límite sin deslindar, para que los haga valer ante la autoridad judicial correspondiente;
- VI. En caso de que el predio se encuentre invadido por diversas personas a las interesadas, se asentará en el acta y no se realizará la diligencia.

Durante el recorrido se levanta acta de la diligencia y de manera paralela el acta de conformidad o inconformidad de linderos.

Artículo 14.- El Acta de la diligencia deberá de incluir lo siguiente:

- I. Lugar, fecha, hora y nombre el personal designado, el propietario solicitante, el o los Peritos y de los colindantes presentes;
- II. Clave catastral del predio, ubicación, medidas y colindancias;

-
- III. Descripción del recorrido;
 - IV. Coordenadas de cada uno de los vértices;
 - V. Las observaciones o aclaración que el propietario solicitante o los colindantes señalen;
 - VI. Firma de los presentes, incluido el perito y personal autorizado por la autoridad catastral.

Artículo 15.- El Acta de Conformidad de linderos deberá de contener:

- I. Lugar, fecha, hora y nombre el personal designado, el propietario solicitante, el o los Peritos y del colindante;
- II. Clave catastral del predio a deslindar, ubicación, medida y colindancia;
- III. Coordenadas del o los vértices en los que se reconoce como límite;
- IV. Se señalará la plena conformidad del límite establecido por parte del colindante;
- V. Firma del propietario solicitante, el colindante, el perito y personal autorizado por la autoridad catastral.

Artículo 16.- El Acta de Inconformidad de linderos deberá de contener:

- I. Lugar, fecha, hora y nombre el personal designado, el propietario solicitante, el o los Peritos y del colindante;
- II. Clave catastral del predio a deslindar, ubicación, medida y colindancia;
- III. Coordenadas de los vértices del o los colindante;
- IV. Se reservarán los derechos del colindante, quedando ese límite sin deslindar, para que los haga valer ante la autoridad judicial correspondiente;
- V. Firma del propietario solicitante, el colindante, el perito y personal autorizado por la autoridad catastral.

Artículo 17.- En el caso de se hubiere diferencia en la superficie de terreno del bien inmueble y el título de propiedad del propietario solicitante, y se cuenta con acta de conformidad de todos sus colindantes, este llevará a cabo las acciones judiciales correspondientes para corrección de las medidas y colindancias, así como para la rectificación del asiento registral.

Se podrá otorgar plano topográfico georreferenciado de apeo y deslinde certificado por parte de la autoridad catastral, a petición del solicitante o colindantes si así lo peticionaren, siempre y cuando se paguen los derechos correspondientes que establezca la Ley de Ingresos del Municipio de San Luis Potosí.

Artículo 18.- Habiéndose realizado la diligencia de apeo y deslinde, y se haya levantado acta de inconformidad por parte de alguno de los colindantes, este podrá solicitar por escrito audiencia de conciliación ante la autoridad catastral, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la diligencia.

En la cual participaran el personal designado por la Dirección de Catastro, el o el colindante solicitante de la audiencia de conciliación, el propietario del predio deslindado y el perito.

La autoridad catastral señalara fecha y hora la realización de la misma, y ilustrara en un plano las medidas determinadas durante la diligencia; en dicha audiencia se analizarán el expediente de procedimiento, las actas levantadas y el plano de la diligencia, levantándose acta respectiva, en la cual se señalara los acuerdos entre colindante y propietario del predio, la cual deberá de ser firmada por el o los colindantes, el propietario del predio a deslindar, el perito y el personal autorizado por la Dirección de Catastro.

En caso de que se llegare a un acuerdo, la autoridad catastral emitirá, resolución de conflicto, en la cual se señalara:

- I. Antecedentes de las propiedades;
- II. Consideraciones Técnicas;
- III. Limites, medidas y colindancias de cada una de las propiedades;
- IV. Los acuerdos de las partes.

Artículo 19.- 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.

TRANSITORIOS

PRIMERO. – Publíquese este instrumento en la Gaceta Municipal; y dese a conocer sus alcances en el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí “Plan de San Luis” y la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. – El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

TERCERO. - Se derogan las disposiciones de igual o menor rango, que se opongan a los presentes Lineamientos.

CUARTO. - Cualquier eventualidad no prevista en el presente instrumento, serán atendidas por la Dirección General de Gestión Territorial y Catastro.

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