



San Luis Potosí
GOBIERNO DE LA CAPITAL

GACETA MUNICIPAL

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

**ACUERDO ADMINISTRATIVO
AA/B/008/2023**



H. AYUNTAMIENTO DE
SAN LUIS POTOSÍ
2021-2024

**SECRETARÍA
GENERAL**
GOBIERNO DE LA CAPITAL

AÑO 2023
No. 106
San Luis Potosí, S.L.P.
6 de noviembre de 2023

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



ACUERDO ADMINISTRATIVO

AA/B/008/2023

EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P. A LOS 26 VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRES. –

VISTO para resolver la reconsideración de oficio DC/CAL/6390/2021, respecto del trámite 2108812236 relativo a la Rectificación del nombre del propietario de la clave catastral **2400102801000102308800005000000**, y

RESULTANDO

1.- Con fecha 04 de agosto del 2021, el C. **Leonel Castillo Loredo**, solicitó rectificación de nombre de la clave catastral **2400102801000102308800005000000** que ampara el predio ubicado en la calle de SAN SALVADOR sin número, de la Colonia SATELITE, perteneciente al municipio de San Luis Potosí, al cual se le asignó el número de folio 2108812236.

2.- Durante el proceso se detectó por parte de la Coordinación Técnica que la clave catastral **2400102801000102308800005000000** se encuentra a favor del C. **FERMIN GALLEGOS RAMIREZ**.

3.- Derivado de lo anterior se emitió el oficio DC/CAL/6390/2022, en el cual se le informa que la clave catastral del inmueble se encuentra a favor de diversa persona, observando una posible controversia de propiedad, el cual fue recibido el 18 de julio del 2023, por parte del C. Juan Ortega Colchado apoderado de **LEONEL CASTILLO LOREDO**, quien el 31 de julio de 2023, presentó solicitud de reconsideración de dicho oficio recibido con número de folio 9560, ratificando su petición mediante escrito de fecha 21 de agosto del 2023, recibido con número de folio 9862.



4.- En atención a ello se emitió informe técnico de las claves **2400102801000102308800005000000**, en el cual se verificaron los expedientes físicos y digitales que obran dentro de los archivos de esta Dirección de Catastro, en el cual se determinó que la clave **2400102801000102308800005000000**, fue registrada el 19 de febrero de 1991 respecto de un predio ubicado en la calle de Republica de Perú, con una superficie de 900.00 metros cuadrados, a favor de **LEONEL CASTILLO LOREDO**. Con fecha 18 de diciembre del 2009 se fusiona la clave **2400102801000102308800005000000** y **2400102801000102308800007000000**, esta última fue dada de alta el 17 de diciembre de 1991, a nombre de **LEONEL CASTILLO LOREDO** y que ampara el predio ubicado en la calle de Republica del Salvador sin número, con una superficie de 330.00 metros cuadrados, arrojando como resultado una superficie de 1,230.00 metros cuadrados.

Durante el año 2016 se realiza el cambio de nombre de la clave **2400102801000102308800005000000** de **LEONEL CASTILLO LOREDO** a **FERMÍN GALLEGOS RAMÍREZ**, así como se divide esta clave, en base a la autorización de subdivisión con número de folio 408/09, de fecha 21 de diciembre del 2009, emitida por el Ing. Juan Carlos Gómez Gallegos, Director de Administración y Desarrollo Urbano, generando la clave **2400102801000100501200014000000**, respecto del predio ubicado en la calle de República de Perú sin número, con una superficie de 638.00 metros cuadrados, sobre la cual se presenta Declaración de pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otros derechos reales por parte del Lic. Eduardo Martínez Benavente, y en la cual se consignó la venta de **FERMÍN GALLEGOS RAMÍREZ** a **DANIEL HERNÁNDEZ FELIX**, 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, 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 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 de improcedencia de la rectificación de nombre de propietario de la clave catastral **2400102801000102308800005000000**, esta autoridad procede a la verificación de los antecedentes registrales que obran dentro de los archivos digitales y físicos que conforman el Padrón Catastral Municipal, se localizó solicitud de fecha 07 de enero de 2009, en la que el C. **FERMÍN GALLEGOS RAMÍREZ** solicita se otorgue el alta del predio ubicado en República de Perú sin número, registrado ante el Instituto Registral y Catastral antes Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo la inscripción 5134, a fojas





261, del Tomo 46 "J" de Escritura Privadas de fecha 03 de marzo de 1997, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 20.00 metros y colinda con calle Republica de Perú

Al Sur: 20.00 metros y linda con calle Republica del Salvador

Al Oriente: En 3 línea, la 1ª. De Norte a Sur 17.00 metros y linda con Camino al Aguaje, la 2ª. 6.00 metros de Oriente a Poniente linda con otra propiedad, la 3ª. De Norte a Sur 43.00 metros linda con otras propiedades.

Al Poniente 60.00 metros linda con otras propiedades.

El día 12 enero del 2009, recayó resolución sobre la petición efectuada mediante oficio DC/SJ/060/09, signada por el Lic. Agustín López López, Subdirector Jurídico de Catastro del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, en la cual se determinó dar de alta el predio al C. Propietario, aun cuando se detectó empalme con las claves catastrales **2308800500, 2308800700 y 2308800900** (claves anteriores) de acuerdo a los razonamientos ahí vertidos, el C. **LEONEL CASTILLO LOREDO** fue notificado de dicha resolución el 16 de febrero del 2009, de la cual se inconforma el 19 de febrero del 2009, y exhibe copia de dos títulos de propiedad, en los cuales se estableció la compra que realizó de los lotes 17 y 18 de la Manzana 106 del Fraccionamiento Satélite, a Sociedad Ciudad Satélite Francisco I. Madero., S.C., inscritos ante el Instituto Registral y Catastral antes Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo la inscripción 14240 a fojas 108, del Tomo 77 bis, de fecha 26 de agosto de 1978 y la inscripción 6680, a fojas 232 vuelta, del Tomo 67 "C", de fecha 26 de agosto de 1978, ambas de Escrituras Privadas.

Con fecha 23 de febrero del 2009 mediante acuerdo el Lic. Agustín López López, Subdirector Jurídico de Catastro del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, deja sin efecto la resolución administrativa con número de oficio DC/SJ/060/09.



El 29 de marzo del 2010, la Lic. María de los Ángeles Cárdenas Leija, Directora de Catastro Municipal, emite el oficio DC/CAL/559/2010, en el cual determina que el trámite de avalúo 125945, solicitado por el C. Daniel Hernández Félix, es improcedente, la cual se transcribe para mayor referencia:

Con fecha 18 dieciocho de marzo de la presente anualidad, la Coordinación de Asuntos Legales, recibió del Área su digno cargo el Avalúo Catastral 125945, mediante el cual requiere opinión jurídica para determinar si procede el avalúo en comento, por este conducto, hago de su conocimiento lo siguiente:

No es procedente el avalúo catastral 125945, ello en virtud de que el C. DANIEL HERNANDEZ FELIX, en los términos del artículo 38 de la Ley de Catastro del Estado y Municipios de San Luis Potosí, carece de interés jurídico para petitionar a la autoridad catastral, pues el único legitimado para promover los trámites administrativos concerniente al predio identificado con clave catastral 2308800500 es el C. LEONEL CASTILLO LOREDO ó su representante legítimo, y la escritura que obra en el trámite administrativo no es un elemento suficiente para establecer la identidad del predio, no así el Título de Propiedad que se encuentra en el expediente de la clave catastral 2308800500, documento en el que se acredita fehacientemente la titularidad del derecho real a favor del C. LEONEL CASTILLO LOREDO además de quedar establecida la identidad del predio.

Por otra parte, de acuerdo al Histórico Catastral, se advierte que el predio matriculado con la clave catastral 2308800700, causo baja para fusionarse con el polígono del predio con la clave 2308800500, dicha actuación administrativa se encuentra en el trámite 11003472, impulsada por el C. FERMIN GALLEGOS RAMIREZ, mediante el cual con la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con el número de inscripción 5134 a fojas 261 del Tomo 46 "J" de Escrituras Privadas y libertad de gravamen, solicito en el mes de diciembre del año 2009, rectificar la superficie de terreno en uno solo, causa que origino la fusión de los predios citados con anterioridad. Sin embargo, esta Dirección estima que tal actuación irregular, en todo caso el que debió solicitar la fusión es el C. LEONEL CASTILLO LOREDO.

Así las cosas, lo conducentes es dar de alta el predio matriculado con la clave catastral 2308800700, estableciendo la superficie correcta de cada predio e insertar los polígonos que amparan los títulos de propiedad en la cartografía digital. Asimismo, a fin de salvaguardar los derechos que se le reconocen al C. LEONEL CASTILLO LOREDO, deberá insertarse la leyenda en el Padrón Catastral, así como en la cartografía digital que no procederá ningún trámite administrativo en el que toca a los predios de las claves catastrales 2308800500 y 2308800700 a menos que el solicitante sea el titular de las citadas claves o su representante legítimo..."





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 las claves **2400102801000102308800005000000** y **2400102801000102308800007000000**, titularidad que ostentaba el C. Leonel Castillo Loredo Ramos, fueron inscritas dentro del padrón catastral con anterioridad a la clave **2400102801000102308800014000000** que se encuentra a nombre de Daniel Hernández Félix, 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 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)”

Del lineamiento legal invocado se determina que la clave **2400102801000102308800007000000**, se debe mantener el mismo estado que guardaba hasta antes del registro de la clave **2400102801000102308800014000000**, generada por la fusión de la clave **2400102801000102308800005000000**, manteniéndose las tres claves catastrales, con sus respectivas poligonales. Así como en lo referente a la clave **2400102801000102308800005000000**, se deberá rectificar el nombre del propietario a favor de Leonel Castillo Loredó Ramos.

CUARTO.- Bajo este tenor, se decreta el empalme entre ambas claves catastrales **2400102801000102308800005000000** y **2400102801000102308800014000000**, y con la finalidad de no afectar derechos de terceros previamente constituidos o adquiridos, así como 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, se procede como medida de seguridad, a bloquear o suspender las claves catastrales **2400102801000102308800005000000** y **2400102801000102308800014000000** 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.

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, 44 fracción I, 63, y 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 las medidas de seguridad de bloquear las claves catastrales.

SEGUNDO.- La clave catastral **2400102801000102308800007000000**, se debe mantener el mismo estado que guardaba hasta antes del registro de la clave **2400102801000102308800014000000**, generada por la fusión de la clave **2400102801000102308800005000000**, manteniéndose las tres claves catastrales, con sus respectivas poligonales. En lo referente a la clave **2400102801000102308800005000000**, se deberá rectificar el nombre del propietario a favor de Leonel Castillo Loredo Ramos, de conformidad con los razonamientos vertidos en el Considerando Tercero.

TERCERO.- Procédase a efectuar el BLOQUEO de las clave catastrales **2400102801000102308800005000000** y **2400102801000102308800014000000** y manténgase en ese estado 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 las instrucciones respetivas al área de Mantenimiento y Sistemas de Catastro para que realice las acciones conducentes para el cumplimiento del presente.

QUINTO.- Notifíquese al C. **Leonel Castillo Loredo Ramos** manera personal y a los C. C. **FERMÍN GALLEGOS RAMÍREZ** y **DANIEL HERNÁNDEZ FELIX** en la Gaceta Municipal.

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

