

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. LIC. JOSÉ MARÍA URRUTIA GARCÍA, DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. SE TRUNA CON CARÁCTER DE URGENTE.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): COMISIONES DE LEGISLACION Y SEGURIDAD PUBLICA

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



Oficio número: **DG/090/2026.**

CC. DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA LXXVII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

PRESENTE. -

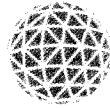
LIC. JOSEMARÍA URRUTIA GARCÍA, compareciendo ante ustedes en mi carácter de “Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León”, en seguimiento a la iniciativa de ley denominada “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**”, misma que fue presentada por el suscrito ante esta Soberanía el día 21 de agosto del 2023, habiendo recibido el número de expediente **17362/LXXVI**, la cual, en su tiempo, fue turnada a la “Comisión de Legislación”, y que en fecha 18 de septiembre del 2024 fue dada de baja por caducidad.

Así mismo, se comparece en seguimiento al proyecto de ley, de misma denominación, que fue presentado en fecha 26 de noviembre del 2024 nuevamente por el suscrito, así como por los representantes de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Delegación Nuevo León, Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Nuevo León, Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C., Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. y Centro Bancario del Estado de Nuevo León. Dicha propuesta recibió el número de expediente **19172/LXXVII**, la cual, en su tiempo, fue turnada a la “Comisión de Legislación”, y que fue dada de baja por caducidad en términos del artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

Procedo a verter las siguientes manifestaciones:

El día 21 de agosto del 2023, el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través de su Director General, presentó ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León,





León una iniciativa de ley denominada **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”**. En la cual, fueron incluidos los siguientes puntos relevantes:

- Actualización de las normas aplicables en materia registral y catastral.
- Inclusión del “Folio Real”.
- Adaptación de las funciones registrales y catastrales al uso de medios electrónicos y firma electrónica.
- Interoperabilidad entre funciones registrales y catastrales.
- Inclusión de los “Criterios de Valuación” de la Dirección de Catastro en un cuerpo normativo con nivel de ley.

En ese orden de ideas, el día 24 de enero del 2024 fueron publicadas una serie de reformas a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, Código Penal para el Estado de Nuevo León, Código Civil para el Estado de Nuevo León y a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. En éstas, se pretendió generar modificaciones tendientes a evitar la actualización y consumación del delito de “despojo de inmuebles”, ello a través de su combate por diversos frentes.

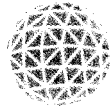
Sin embargo, un presupuesto para la aplicación de algunas de las reformas de mérito, como lo es aquella señalada en el artículo 87 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León misma donde se contempló la figura del “folio real”, es la entrada en vigor de la **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”**. Ello, atendiendo a que, en el caso específico señalado, el folio real es una figura que, actualmente, no se encuentra definida dentro de algún cuerpo normativo aplicable en el territorio neoleonés y, por ende, no es utilizada de momento. Sin embargo, el proyecto de ley al que se hace alusión, lo define y contempla su aplicación.

Siguiendo la línea de razonamientos planteada, resultaría imposible para un Notario Público el cumplir con su obligación de suspender procesos cuando la información con la





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



1º LUGAR
NACIONAL DE
REGISTRO PÚBLICO Y CATASTRO



que cuente no coincida con aquella que obre en el folio real que corresponda, ello atendiendo a que, como ya fue señalado, el folio real no se utiliza, de momento, en Nuevo León.

Lo anterior, implica que un mecanismo de seguridad, mismo que fue diseñado por el legislador para evitar la actualización y consumación del delito de despojo de inmuebles, no sea utilizado, generando así que el pueblo neoleonés no goce de la protección de la reforma, así como que continúe desprotegido ante tal conducta antijurídica.

A pesar de la, notoria, relevancia del proyecto de ley en cuestión, en fecha 18 de septiembre del 2024 la C. Mirthala Castillo Ruiz, giró el oficio número 092/2024 al Director General de Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo en el que estableció:

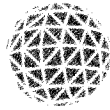
“Por este conducto y de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, que señala lo siguiente: (...).

*En virtud de lo anterior y por instrucciones del Mtro. Joel Treviño Chavira, Oficial Mayor del H. Congreso del Estado, le informo que su escrito mediante el cual presenta iniciativa por a que se expide la Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León, la cual consta de 146 artículos y 3 artículos transitorios, radicado dentro del expediente 17362/LXXVI de la Comisión de Justicia y Seguridad Pública y la Comisión de Legislación, **turnado en fecha 23 de agosto del 2023**, ha sido dado de baja por caducidad dejando a salvo su derecho para volver a presentar su iniciativa si así lo considera conveniente.”*

Como se desprende del texto en cita, el proyecto de ley no fue analizado, sino que se dio de baja por la actualización de la “caducidad”. Dicha determinación permite que los procesos registrales y catastrales sigan rigiéndose con normas arcaicas, así como entorpece el proceso de modernización que conlleva el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo que llevó al Estado de Nuevo León a obtener un reconocimiento, por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, como el “Primer Lugar” en el “Índice de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad y Catastros” a nivel nacional, ello durante el periodo 2023-2024.

Por otro lado, tras ser presentada, nuevamente, la iniciativa de ley, ello en fecha 26 de noviembre del 2024, se celebraron diversas mesas de trabajo, mismas en las que se generó una discusión técnica y especializada entre el personal adscrito al Congreso del





Estado de Nuevo León, a través de su “Comisión de Legislación”, y los representantes de algunos de los organismos que actualmente suscriben el presente curso.

Ante ello, se lograron tomar diversos acuerdos con los cuales se perfeccionó la técnica legislativa empleada durante la redacción de las diversas disposiciones normativas contenidas dentro del proyecto que fue presentado. Cabe señalar que esta nueva propuesta, fue nutrida, durante las mesas de trabajo en alusión, por las opiniones, comentarios y reseñas de diversos expertos en la materia del Derecho Inmobiliario neoleonés.

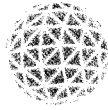
Ahora bien, tomando en cuenta que el proyecto de ley denominado “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**” fue presentado y aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León¹, ello en la “Segunda Sesión Extraordinaria del año 2023”, agregándose una copia del acta correspondiente, así como en pleno refrendo del apoyo que las Cámaras, Asociaciones y Colegios han otorgado al proyecto en cuestión, procedo a solicitar en este medio lo siguiente:

PRIMERO: Se me tenga por presentando, en el carácter con el que comparezco y por tercera ocasión, la iniciativa de ley denominada “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**” y, una vez que sea discutida, analizada y dictaminada, se encuentre en posibilidad de ser votada y, en su caso, aprobada.

SEGUNDO: Tomando en cuenta que la iniciativa de ley denominada “**LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**” ha estado en posibilidad de ser estudiada por la Comisión de Legislación del Congreso del Estado de Nuevo León desde el día 21 de agosto del 2023. Así como que durante el año 2025 fueron celebradas diversas mesas de trabajo

¹ Ello, con fundamento en el artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.





y reuniones donde se analizó, de manera específica, el proyecto en cuestión, arribando a acuerdos sobre modificación a éste, mismos que ya fueron adaptados y presentados en esta nueva propuesta.

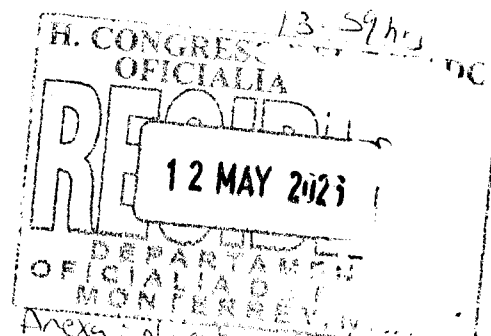
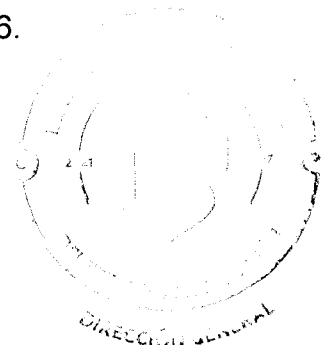
Atendiendo a lo anterior, así como tomando en consideración la relevancia del instrumento que en este momento se remite, le solicito que se estudie de manera **URGENTE** y **PRIORITARIA** la iniciativa de ley que se presenta.

ATENTAMENTE

En Monterrey, Nuevo León al día 12 de mayo del 2026.

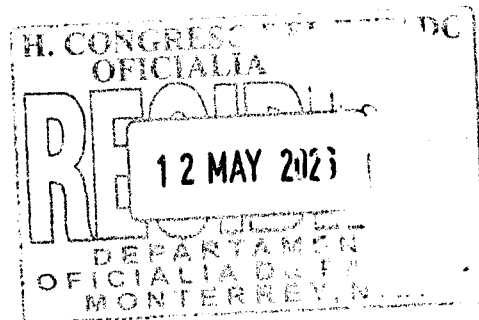
Lic. Josemaría Urrutia García.

Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.



Anexo: Nomenclatura, Acta de Junta de Gobierno y Propuesta de Ley en copia simple, y Actas de recibo de fechas: 21 Agosto/23 y 26/Nov/24 en copia a color.

ACUSES DE RECIBIDO





OFICIO No. DG/115/2023.

**DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA LXXVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

PRESENTE. -

LIC. JOSEMARÍA URRUTIA GARCÍA, compareciendo ante ustedes en mi carácter de Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, procedo a realizar las siguientes manifestaciones:

Durante el periodo de mi administración, el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León ha trabajado de la mano con Notarios Públicos, personal experto en materia registral y catastral, el Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C., entre otros, para formar un nuevo proyecto normativo que rijan la operatividad del ente público a mi cargo.

No ha sido sencillo, sin embargo, tras años de ardua labor fue diseñado un proyecto denominado "Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León", mismo que tiene la finalidad de actualizar el marco normativo que regula la operación de las Direcciones de Registro Público y de Catastro, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como adaptar el ejercicio de las funciones registrales y catastrales a las tecnologías modernas.

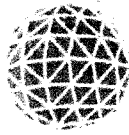
He de señalar que, con fundamento en el artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el proyecto fue presentado y aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, ello en la "Segunda Sesión Extraordinaria del año 2023", por lo cual se allega un tanto del acta correspondiente.

Siguiendo la línea de exposición vertida dentro del presente recurso, así como en uso de los derechos que me son conferidos por el artículo 87 de la Constitución Política del





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



GOBIERNO DEL
NUEVO
NUEVO LEÓN

Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como fundamento en los artículos 88 y 96, fracción IV, del mismo cuerpo normativo, presento ante ustedes un **PROYECTO DE LEY**, mismo que solicito sea discutido por las comisiones correspondientes y, en caso de así considerarlo, se apruebe.

Partiendo de lo indicado dentro del párrafo que precede al presente, se allega por este medio una copia de la "Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León", ello con su respectiva exposición de motivos.

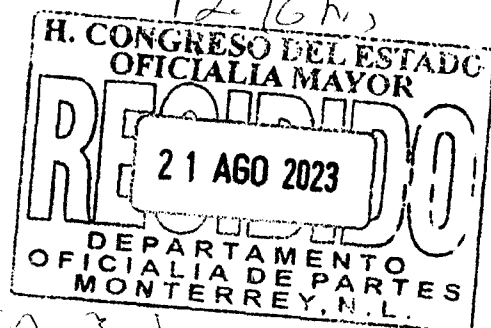
Sin otro particular, me despido de ustedes reiterándoles las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración, agradeciendo de antemano por la atención que será brindada al proyecto presentado, queda el suscrito al pendiente del proceso legislativo que se conllevará.

ATENTAMENTE

En Monterrey, Nuevo León al 21 de agosto del 2023.

Lic. Josemaría Urrutia García.

Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.



12:16 hrs
con 3-4 copias anexas 2-llas
en copia certificada por el
Director del Instituto Registral y Catastral del
Estado de Nuevo León
2

CC. DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA LXXVII **OFICIALIA MAIOR** **RECORD** **26 NOV 2024** **DEPARTAMENTO OFICIALIA DE PARTES MONTERREY, N.L.**
CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE. -

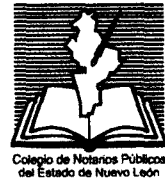
Los suscritos:

- **Josemaría Urrutia García**, en representación del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- **Roberto Macías Quintanilla**, en representación de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Delegación Nuevo León (CMIC).
- **Javier Treviño Garza**, en representación de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Nuevo León (CANADEVI).
- **Bernardo Sada Alanís**, en representación de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León (CAPROBI).
- **Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro**, en representación del Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C.
- **Juan Manuel Escobedo Garza**, en representación de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. Sección Monterrey (AMPI).
- **Enrique Zamora Menchaca**, en representación del Centro Bancario del Estado de Nuevo León.

Exponemos, en seguimiento a la iniciativa de ley denominada "LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN", misma que fue presentada por el C. Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León ante esta Soberanía el día 21 de agosto del 2023, habiendo recibido el número de expediente 17362/LXXVI, la cual, en su tiempo, fue turnada a la "Comisión de



IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



Legislación”, y que en fecha 18 de septiembre del 2024 fue dada de baja por caducidad, procedemos a verter las siguientes manifestaciones:

El día 21 de agosto del 2023, el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través de su Director General, presentó ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León una iniciativa de ley denominada **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”**. En la cual, fueron incluidos los siguientes puntos relevantes:

- Actualización de las normas aplicables en materia registral y catastral.
- Inclusión del “Folio Real”.
- Adaptación de las funciones registrales y catastrales al uso de medios electrónicos y firma electrónica.
- Interoperabilidad entre funciones registrales y catastrales.
- Inclusión de los “Criterios de Valuación” de la Dirección de Catastro en un cuerpo normativo con nivel de ley.

En ese orden de ideas, el día 24 de enero del 2024 fueron publicadas una serie de reformas a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, Código Penal para el Estado de Nuevo León, Código Civil para el Estado de Nuevo León y a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. En éstas, se pretendió generar modificaciones tendientes a evitar la actualización y consumación del delito de “despojo de inmuebles”, ello a través de su combate por diversos frentes.

Sin embargo, un presupuesto para la aplicación de algunas de las reformas de mérito, como lo es aquella señalada en el artículo 87 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León misma donde se contempló la figura del “folio real”, es la entrada en vigor de la **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”**.



CAPROBI
CAMARA DE PROPIETARIOS DE BIENES
RAICES DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN



AMPI
MONTERREY

Ello, atendiendo a que, en el caso específico señalado, el folio real es una figura que, actualmente, no se encuentra definida dentro de algún cuerpo normativo aplicable en el territorio neoleonés y, por ende, no es utilizada de momento. Sin embargo, el proyecto de ley al que se hace alusión, lo define y contempla su aplicación.

Siguiendo la línea de razonamientos planteada, resultaría imposible para un Notario Público el cumplir con su obligación de suspender procesos cuando la información con la que cuente no coincida con aquella que obre en el folio real que corresponda, ello atendiendo a que, como ya fue señalado, el folio real no se utiliza, de momento, en Nuevo León.

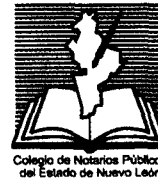
Lo anterior, implica que un mecanismo de seguridad, mismo que fue diseñado por el legislador para evitar la actualización y consumación del delito de despojo de inmuebles, no sea utilizado, generando así que el pueblo neoleonés no goce de la protección de la reforma, así como que continúe desprotegido ante tal conducta antijurídica.

A pesar de la, notoria, relevancia del proyecto de ley en cuestión, en fecha 18 de septiembre del 2024 la C. Mirthala Castillo Ruiz, giró el oficio número 092/2024 al Director General de Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo en el que estableció:

“Por este conducto y de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, que señala lo siguiente: (...).

*En virtud de lo anterior y por instrucciones del Mtro. Joel Treviño Chavira, Oficial Mayor del H. Congreso del Estado, le informo que su escrito mediante el cual presenta iniciativa por a que se expide la Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León, la cual consta de 146 artículos y 3 artículos transitorios, radicado dentro del expediente 17362/LXXVI de la Comisión de Justicia y Seguridad Pública y la Comisión de Legislación, **turnado en fecha 23 de agosto del 2023**, ha sido dado de baja por caducidad dejando a salvo su derecho para volver a presentar su iniciativa si así lo considera conveniente.”*

Como se desprende del texto en cita, el proyecto de ley no fue analizado, sino que se dio de baja por la actualización de la “caducidad”. Dicha determinación



permite que los procesos registrales y catastrales sigan rigiéndose con normas arcaicas, así como entorpece el proceso de modernización que conlleva el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mismo que llevó al Estado de Nuevo León a obtener un reconocimiento, por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, como el “Primer Lugar” en el “Índice de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad y Catastros” a nivel nacional, ello durante el periodo 2023-2024.

Ahora bien, tomando en cuenta que el proyecto de ley denominado **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”** fue presentado y aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León¹, ello en la “Segunda Sesión Extraordinaria del año 2023”, agregándose una copia del acta correspondiente, así como en pleno refrendo del apoyo que las Cámaras, Asociaciones y Colegios que representamos le otorgamos al proyecto de ley denominado **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”**, procedemos, de manera conjunta por todos los intervinientes, a solicitar en este medio lo siguiente:

ÚNICO: Se nos tenga por presentando, de nueva cuenta, la iniciativa de ley denominada **“LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN”** y, una vez que sea discutida, analizada y dictaminada, se encuentre en posibilidad de ser votada y, en su caso, aprobada.

¹ Ello, con fundamento en el artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.





ATENTAMENTE

En Monterrey, Nuevo León al día 26 de noviembre del 2024.

Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
Delegación Nuevo León.

Lic. Josemaría Urrutia García.

Ing. Roberto Macías Quintanilla.

Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de
Vivienda Delegación Nuevo León (CANADEVI).

Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León
(CAPROBI).

Ing. Javier Treviño Garza.

Ing. Bernardo Sada Alanís.

Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C.

Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C.,
Sección Monterrey

**Lic. Norberto Jesús de la Rosa
Buenrostro**

Lic. Juan Manuel Escobedo Garza.

Centro Bancario del Estado de Nuevo León



Lic. Enrique Zamora Menchaca.

c.c.p. – Mesa Directiva correspondiente al Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Primer Año del Ejercicio Constitucional de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León.



NOMBRAMIENTO

2



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

**C. JOSEMARÍA URRUTIA GARCÍA
P R E S E N T E . .**

El Ejecutivo Estatal a mi cargo, con fundamento en los artículos 81, 85 fracción III y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 2, 3, 8, 39 y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Nuevo León; 10 fracción III, 22 y 23 de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 13 y demás relativos del Reglamento Interior del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, ha tenido a bien otorgar a usted el nombramiento de **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

En el desempeño de su cargo ejercerá las funciones y tendrá las facultades y atribuciones inherentes al mismo, establecidas en las correspondientes leyes, reglamentos, acuerdos, decretos y demás disposiciones administrativas vigentes en el Estado, percibiendo los emolumentos y remuneraciones que correspondan conforme a la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León.

Reitero a usted las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.

Monterrey, N.L., noviembre 16 de 2021.

**EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

DR. SAMUEL ALEJANDRO GARCÍA SEPÚLVEDA

**EL C. SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO**

**EL C. SECRETARIO DE FINANZAS Y
TESORERO GENERAL DEL ESTADO**

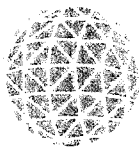
DR. JAVIER LUIS NAVARRO VELASCO

**LIC. CARLOS ALBERTO GARZA
IBARRA**

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO



IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN DEL AÑO 2023, CELEBRADA EL DÍA 26 DE JULIO DEL 2023.

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, siendo las 9:00 horas del día 26 de julio del 2023, se da inicio a la Segunda Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL) del año 2023, en la Sala de Juntas de la Secretaría General de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la Convocatoria.

Los servidores públicos que intervinieron en la celebración de la Sesión Extraordinaria, son los siguientes:

- Dr. Javier Luis Navarro Velasco, Secretario General de Gobierno, en suplencia¹ del Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León, Presidente de la Junta de Gobierno del IRCNL.
- Lic. César Javier Gómez Treviño, Encargado del Despacho de la Subsecretaría de Gobierno, en suplencia² del Secretario General de Gobierno.
- Ing. Hernán Gabriel Aguiñaga Álvarez, Encargado del Despacho de la Dirección de Atención a Municipios y Organismos Paraestatales de la Subsecretaría de Egresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, en suplencia³ del Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado.

¹ El carácter de suplente le fue otorgado mediante el oficio número 268-A/2022, suscrito por el Dr. Samuel Alejandro García Sepúlveda, Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León, en fecha 23 de junio del 2022.

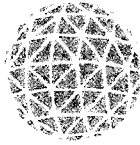
² El carácter de suplente le fue otorgado mediante el oficio número BSP/794/2023, suscrito por el Lic. Luis Mauro Garza Torres, Secretario Particular del Secretario General de Gobierno, en fecha 24 de julio del 2023.

³ El carácter de suplente le fue otorgado mediante el oficio número DT-PF-CG-419/2023, suscrito por el Lic. Carlos Alberto Garza Ibarra, Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado, en fecha 23 de marzo del 2023.





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



- Arq. Martha Laura Montemayor Flores, Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, en suplencia⁴ del Secretario de Movilidad y Planeación Urbana.
- Josemaría Urrutia García, Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Secretario de la Junta de Gobierno del IRCNL.

Así mismo, estuvo presente en calidad de invitado el C. Alberto Herrera Hernández, Titular de la Unidad Jurídica del IRCNL.

Ahora bien, el **Director General del IRCNL**, Lic. Josemaría Urrutia García, procedió a dar lectura al orden del día que constó de los siguientes puntos:

- **Punto I del Orden del Día.** Instalación de la Junta de Gobierno;
- **Punto II del Orden del Día.** Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del proyecto denominado "Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León", ello en términos del artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- **Punto III del Orden del Día.** Asuntos generales.

PUNTO I DEL ORDEN DEL DÍA.

Instalación de la Junta de Gobierno.

El **Director General del IRCNL**, Lic. Josemaría Urrutia García, tuvo por instalada la Junta de Gobierno por haber quorum legal para su celebración, señalando que los acuerdos que se adoptaran serían debidamente ejecutables.

⁴ El carácter de suplente le fue otorgado mediante el oficio número 385/SMPU/2023, suscrito por el Dr. Hernán Manuel Villarreal Rodríguez, Secretario de Movilidad y Planeación Urbana, en fecha 19 de julio del 2023.





Así mismo, se sometió a aprobación el orden del día, mismo que fue aprobado de manera unánime por los integrantes de la Junta de Gobierno.

PUNTO II DEL ORDEN DEL DÍA.

Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del proyecto denominado "Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León", ello en términos del artículo 23, fracción XVIII, de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Acto seguido el **Director General del IRCNL** comenzó su exposición indicando que, conforme la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, es su facultad presentar, para su aprobación, iniciativas de propuesta de normatividad a la Junta de Gobierno del ente público a su cargo. Las cuales, una vez aceptadas, serán remitidas al Ejecutivo para su expedición.

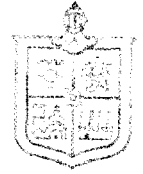
Como antecedente, fue señalado que desde el comienzo de la actual administración del IRCNL se efectuaron gestiones para conformar un cuerpo normativo actualizado, mismo que atiende a las necesidades de los neoloneses. Para ello, se formaron mesas de trabajo en las cuales participaron Registradores Públicos, personal de la Dirección de Catastro, Notarios Públicos, el Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, A.C., entre otros.

La problemática a resolver sobre el marco normativo encuentra su origen en el hecho de que las leyes que rigen la "operatividad" del IRCNL, i.e. la "Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León", la "Ley del Catastro" y el "Reglamento de la Ley del Catastro", cuentan con una antigüedad promedio de 44 años, no cuentan con reformas relevantes desde la fecha de su expedición, no vinculan la información de la Dirección del Registro Público con la de la Dirección de Catastro, no están adaptadas a los medios tecnológicos modernos y, a su vez, contemplan medios de defensa legislados de manera incompleta.





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



EL GOBIERNO DEL
NUEVO
NUEVO LEÓN

Una vez que fue formado el IRCNL, a través de la “Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León”, ente público que “unió” a la Dirección del Registro Público con la Dirección de Catastro, no fueron cambiados los procedimientos llevados a cabo ante las Direcciones en alusión y, también, no fue contemplada una “vinculación” entre éstas.

Como solución a lo anterior, fue considerado que la manera de contar con información uniforme entre la Dirección del Registro Público y la Dirección de Catastro es crear un nuevo cuerpo normativo que regule la operatividad del IRCNL, mismo que complementará a la “Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León”.

Cabe señalar que el cuerpo normativo en cuestión, mismo que fue denominado “Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León” se ajusta al proyecto federal, pendiente de ser aprobado, el cual es identificado como “Ley para Armonizar y Homologar la Organización y el Funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales”.

Como beneficios del nuevo cuerpo normativo estatal, se plantearon los siguientes:

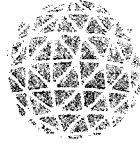
- Actualización de normas aplicables en materia registral y catastral.
- Inclusión del “Folio Real”, ello como herramienta para la vinculación de la información registral con la catastral.
- Adaptación con el proyecto de la “Ley para Armonizar y Homologar la Organización y el Funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales”.
- Inclusión de “Criterios de Valuación” de la Dirección de Catastro.
- Uso de medios electrónicos y firma electrónica.
- Interoperabilidad.

El **Director General del IRCNL** concluyó su exposición señalando que, conforme a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la propuesta de ley





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



EL GOBIERNO DEL
NUEVO
NUEVO LEÓN

que éste emita deberá de ser discutida por la Junta de Gobierno y, en caso de ser aceptada, será enviada, como propuesta, al Ejecutivo del Estado para su expedición, partiendo de lo anterior propuso someter a votación, ante la Junta de Gobierno del IRCNL, el proyecto denominado “Ley del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y del Catastro del Estado de Nuevo León”, ello para su aprobación.

Acto seguido, el **Secretario General de Gobierno, en suplencia del Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León** sometió a votación la petición en cuestión.

A lo cual, la propuesta fue aprobada de manera unánime.

PUNTO III DEL ORDEN DEL DÍA.

Asuntos generales.

El **Director General del IRCNL** procedió a inquirir a los integrantes de la Junta de Gobierno sobre si alguien tenía algún tema a exponer dentro del presente punto del orden del día, a lo cual todos señalaron que no había algo que agregar.

Sin otro tema por discutir, el **Director General del IRCNL** dio por concluida la discusión sobre el último punto del orden del día, agradeciendo a los integrantes de la Junta de Gobierno por su colaboración y asistencia.

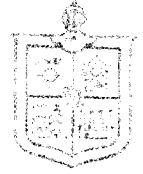
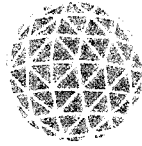
La Sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno del IRCNL, concluyó a las 10:00 horas.

A continuación, quedan asentadas las firmas de los miembros de la Junta de Gobierno y/o las personas designadas para suplirlas.





IRC NL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL



EL GOBIERNO DEL
NUEVO
NUEVO LEÓN

DR. JAVIER LUIS NAVARRO VELASCO
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, EN SUPLENCIA DEL GOBERNADOR
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, PRESIDENTE DE LA JUNTA DE
GOBIERNO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. *✓*

LIC. CÉSAR JAVIER GÓMEZ TREVIÑO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO, EN SUPLENCIA DEL
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

ING. HERNÁN GABRIEL AGUIÑAGA ÁLVAREZ
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE ATENCIÓN A MUNICIPIOS Y
ORGANISMOS PARAESTATALES DE LA SUBSECRETARÍA DE EGRESOS DE LA
SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO, EN SUPLENCIA DEL
SECRETARIO DE FINANZAS Y TESORERO GENERAL DEL ESTADO.

ARQ. MARTHA LAURA MONTEMAYOR FLORES
SUBSECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO DE LA
SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y PLANEACION URBANA, EN SUPLENCIA DEL SECRETARIO
DE MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA.

LIC. JOSEMARÍA URRUTIA GARCÍA
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO
LEÓN, SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y
CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.



PROPUESTA DE LEY

2

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente, la legislación que rige al patrimonio inmobiliario neoleonés se conforma por la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León y de la Ley del Catastro, así como al Reglamento de esta última. En los primeros dos cuerpos normativos aludidos, es notorio que en la actualidad presentan un grado de obsolescencia que, en cierta medida, impide el contar con una regulación que sea acorde a los tiempos actuales, así como que se adecúe en cuanto los lineamientos de derecho público, sobre la propiedad, que se han extendido, dentro de las demás entidades federativas, en las últimas décadas.

No es ocioso señalar que los temas relativos a la propiedad, su regulación y protección, han cobrado una relevancia que no tenía hasta tiempos recientes.

Es necesario señalar, que las normas jurídicas relativas a la propiedad han rebasado la esfera del Código Civil para el Estado de Nuevo León que inició su vigencia el 1 de septiembre de 1935, y que en el capítulo relativo al Registro Público de la Propiedad, vigente hasta la fecha, establece normas para regular el registro de la propiedad, mismas que han sufrido una considerable cantidad de reformas.

Lo mismo sucede con las leyes que rigen la actividad del registro inmobiliario y del catastro, sirviendo este último para la identificación y la tributación impuesta por las leyes fiscales que señalan los gravámenes relativos a la propiedad, en especial el impuesto predial.

La Ley del Catastro data del 18 de enero de 1964 y se ha reformado en múltiples ocasiones para actualizarla conforme se modifican las condiciones de la tenencia de la propiedad en el Estado, inclusive, fue generado un Reglamento que regula diversas cuestiones que derivan del cuerpo normativo en cuestión, mismo que se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el día 2 de mayo del 2003.

La Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, también tiene poco más de medio siglo de vigencia; dicho cuerpo normativo, al igual que la Ley del Catastro, presenta dificultades para su aplicación dada la falta de actualización conforme a la evolución del crecimiento de la actividad inmobiliaria del Estado.

También, debemos señalar que, en el caso de ambos cuerpos normativos, quedaron obsoletos y parcialmente derogados por la expedición de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, que se expidió el 11 de septiembre de 2009.

En ésta, se concentra la dirección y gestión del registro público de la propiedad y del catastro del Estado. La ley otorga al Instituto la calidad de Organismo Descentralizado, con autonomía orgánica, funcional y patrimonial, reuniendo en tal ente público a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, misma que pertenecía a la Secretaría General de Gobierno, y a la Dirección de Catastro, misma que formaba parte de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

No obstante, en la creación de ese organismo descentralizado, no se señaló la abrogación de las leyes antes mencionadas de Registro Público y Catastro y tampoco de los reglamentos de esos ordenamientos legales.

Esta dispersión legislativa no ayuda a la eficacia de la regulación de estas importantes materias y eso impone la necesidad de la reforma legislativa de estas materias, muy importantes en la vida económica y social de la entidad.

Otro punto necesario a destacar es, que el 5 de febrero del 2017, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma constitucional al artículo 73 en su fracción XXIX, inciso R de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En esta reforma por adición, se señala que:

“Artículo 73. El Congreso tiene facultad.

(...)

XXIX-R. Para expedir las leyes generales que armonicen y homologuen la organización y el funcionamiento de los registros civiles, los registros inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas y los catastros municipales;”.

En el artículo tercero transitorio de esta reforma, se estableció que dentro de los 180 siguientes a la entrada en vigor el decreto de reforma mencionado, deberían expedirse las leyes generales que se señalan en la fracción XXIX-R del citado artículo 73.

No está de más señalar que, la disposición transitoria que se transcribe, no se ha cumplido, ya que, hasta la fecha, no se han expedido las leyes generales a que se refiere ese dispositivo legal.

No obstante, a título personal, he estado trabajando en la preparación de un proyecto que corresponde a la intención de conjuntar, en un sólo cuerpo legislativo, las leyes que regulan actualmente el Registro Público y Comercio y el Catastro.

En estas leyes se contienen las disposiciones legales que rigen la organización y el funcionamiento, tanto de las materias de registro público y de catastro, las que como ya se señaló, tienen décadas en vigor y presentan claras obsolescencias.

Es así, que se considera necesaria la abrogación de los cuerpos normativos existentes en materia de Registro Público y Catastro, para unificarlos en un nuevo ordenamiento que se denomina **LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de los siguientes numerales:

LEY DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES Y DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- La presente ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado de Nuevo León, y tiene por objeto regular el funcionamiento y la organización del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales y la del Catastro del Estado de Nuevo León.

La observancia y aplicación de esta Ley, corresponde al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, ello a través de las Direcciones y Unidades Administrativas que lo conforman.

ARTICULO 2.- Para efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. **Acervo:** El conjunto de documentos, mapas y planos, información almacenada en medios físicos, electrónicos, ópticos o por cualquier medio tecnológico de almacenamiento, que contenga los Asientos registrales o catastrales, o los relacionados con ellos;
- II. **Actualización catastral:** La aplicación de una serie de actividades técnicas que permiten mantener actualizados los datos catastrales contenidos en el padrón y cartografía catastral, con el fin de garantizar que éstos sean fiables, veraces y precisos;
- III. **Anotación:** El Asiento de carácter definitivo o transitorio de los actos jurídicos practicados en un Antecedente Registral para otorgarle la protección a un derecho y darles publicidad a dichos actos;
- IV. **Antecedente Registral:** Documento físico o electrónico creado con sujeción a los procedimientos y formalidades vigentes al momento de su elaboración, en donde constan los datos que inciden sobre un predio o persona moral determinada y que sirve de base para acreditar el derecho como titular registral;

- V. **Área Rústica:** La que no cuente con los elementos necesarios para considerarse urbana.
- VI. **Área Urbanizable:** Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- VII. **Área Urbanizada:** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;
- VIII. **Asiento:** Los actos jurídicos elaborados por las diversas técnicas de inscripción que forman parte del Antecedente Registral, relacionados con inscripciones, anotaciones, avisos preventivos, rectificaciones y cancelaciones;
- IX. **Avalúo Catastral:** Dictamen técnico expedido por la Dirección de Catastro, en el que se indica el valor de un bien inmueble a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado, a una fecha determinada;
- X. **Aviso Preventivo:** El Asiento practicado en el Antecedente Registral a través del cual el notario público notifica que ante él se llevó a cabo un acto jurídico determinado, con el objeto de publicitar la prelación del derecho;
- XI. **Aviso Pre- Preventivo:** El Asiento practicado en el Antecedente Registral a través del cual el notario público, notifica que ante él se está llevando a cabo un acto jurídico determinado, con el objeto de publicitar la prelación del derecho;
- XII. **Base de datos:** El almacenamiento de información que requiere una organización para satisfacer sus requerimientos de procesamiento y recuperación, con una adecuada administración y seguridad de las mismas;

- XIII. **Calificación:** El estudio integral o revisión extrínseca de los documentos que son susceptibles de inscripción en el Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales, para determinar la procedencia o improcedencia de los mismos, de conformidad con los requisitos legales establecidos en los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia, así como los establecidos dentro del presente cuerpo normativo;
- XIV. **Cartografía catastral:** El conjunto de mapas, planos, archivos vectoriales y ortofotos georreferenciados de forma impresa o digital, que muestran la representación de los Predios que componen el territorio estatal, permitiendo con ello identificar con precisión, su ubicación geográfica y sus características;
- XV. **Catastro:** El Sistema de información territorial, relativo a la propiedad inmueble, cuyo propósito principal es obtener un censo analítico de las características físicas, cualitativas, legales, geográficas, fiscales y administrativas de los inmuebles, permitiendo con ello el uso multifinalitario de dicho sistema;
- XVI. **Cédula Única Catastral:** El documento físico o electrónico que expide la Dirección de Catastro que contiene los datos catastrales de un Predio o parcela y con la cual se acredita su inscripción en el padrón catastral correspondiente, en el que se manifiesta la información cualitativa, cuantitativa, geográfica, física, legal, y demás datos que identifiquen a un Predio;
- XVII. **Certificaciones:** Los documentos públicos, expedidos por los Registros Públicos Inmobiliarios y de Persona Morales o los Catastros, que contienen información sobre los actos, hechos y derechos inscritos y/o registrados que constan en los Acervos;
- XVIII. **Clave catastral o expediente catastral:** El código numérico o alfanumérico que identifica a un Predio de forma única para su localización geográfica y que es asignado por el catastro en el momento de su inscripción en el Padrón Catastral;

- XIX. **Condominio:** El Predio sujeto al régimen de propiedad en condominio en los términos de la legislación que sobre dicha materia corresponda; y cuya característica es que haya derecho privativo o exclusivo de propiedad y derecho de propiedad común;
- XX. **Consulta:** El trámite que tiene por objeto proporcionar información a los usuarios y/o propietarios en relación a la situación actual de un Predio o parcela y sus respectivos antecedentes, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley.;
- XXI. **Datos Catastrales:** Los atributos cualitativos y cuantitativos de los Predios que comprenderán sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral;
- XXII. **Datos Registrales:** Los atributos para la identificación de un Predio relativos a la ubicación, titularidad, gravámenes e historial contenidos en el Antecedente Registral o Folio Real;
- XXIII. **Deslinde:** La Identificación, ubicación, titularidad, características, linderos y colindantes de un Predio;
- XXIV. **Dirección del Registro Público:** Dirección Del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales.
- XXV. **Firma electrónica:** El archivo digital que tiene equivalencia funcional y, por lo tanto, la misma validez de una firma autógrafa en términos de la legislación aplicable;
- XXVI. **Folio de Persona Moral:** El documento electrónico y digital, o físico, que contiene los Datos Registrales que identifican de manera única a una Persona Moral, al cual se le asigna un número de referencia por los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y será considerado como la unidad básica registral con historial jurídico propio;

- XXVII. **Folio Real:** El documento electrónico y digital, o físico, en el que se practican las Inscripciones o Anotaciones, mismo que se identifica de manera única a través de una clave; además contiene toda la información registral y catastral referida a un Predio (Superficie, linderos, colindancias, titularidad y gravámenes vigentes), considerando cada Folio Real como una unidad básica registral con historial jurídico propio;
- XXVIII. **Formas Precodificadas:** Los Documentos físicos o electrónicos que contienen los datos esenciales para realizar operaciones catastrales o registrales, necesarios para su ingreso, calificación y, en su caso, inscripción o anotación electrónica, por medios remotos o de manera física;
- XXIX. **Inscripción:** El Asiento principal definitivo, practicado en el Antecedente Registral o Folio Real correspondiente, en relación con la materialización de los actos jurídicos oponibles a terceros;
- XXX. **Inspección:** La acción de visitar los Predios para la validación de datos catastrales, ya sea en padrón o cartografía, o en ambos, ya sea mediante programación o solicitud del contribuyente con el fin de actualizar los datos catastrales del Predio;
- XXXI. **Instituto:** Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- XXXII. **Interoperabilidad:** La capacidad de organización entre sistemas dispares o diversos, para interactuar con objetivos consensuados y comunes obteniendo beneficios mutuos, en donde la interacción implica que los tres órdenes de gobierno compartan información y conocimiento en materia registral y catastral en términos de esta Ley, mediante el intercambio de datos entre sus respectivos sistemas de tecnologías de la información y comunicaciones para ser consultados en tiempo real;
- XXXIII. **Junta Central Catastral:** Órgano Colegiado de Participación Ciudadana encargada de fijar los criterios generales aplicables en el Estado en materia de valorización y de revisar los valores que determinen las Juntas Municipales Catastrales en caso de controversia, así como de los valores de los nuevos desarrollos en

los municipios donde no se encuentre constituida una Junta Municipal Catastral.

- XXXIV. **Junta Municipal Catastral:** Órgano Colegiado de Participación Ciudadana encargado de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio, así como de los valores de los nuevos desarrollos.
- XXXV. **Levantamiento Catastral:** Documento obtenido mediante el conjunto de operaciones técnicas necesarias para la identificación y descripción de las características cualitativas y cuantitativas de los Predios para su actualización catastral;
- XXXVI. **Levantamiento geodésico:** Documento obtenido mediante el conjunto de procedimientos y operaciones de campo y gabinete para determinar las coordenadas geodésicas de punto sobre el terreno convenientemente elegidos y demarcados. Los resultados son coordenadas de ubicación geográfica reconocidas en el Marco Nacional de Referencia Geodésico vigente;
- XXXVII. **Lote:** El bien inmueble conformado por un terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo.
- XXXVIII. **Manzana:** El área territorial delimitada por vías públicas o límites naturales o semejantes, la cual está conformada por uno o más lotes de terreno.
- XXXIX. **Mapa Catastral:** Mapa, plano, o gráfico de una ciudad, localidad o territorio, que indica la localización, características físicas y límites de los Predios o parcelas, sean de naturaleza urbana o rural;
- XL. **Mensaje de Datos:** La información generada, enviada, recibida, archivada o comunicada a través de medios de comunicación electrónica, que puede contener documentos electrónicos, en términos de la Ley de Firma Electrónica Avanzada;
- XLI. **Padrón Catastral:** El conjunto de los registros geográficos, gráficos, estadísticos, documentales y numéricos o alfanuméricos de Predios ubicados en un territorio determinado;

- XLII. **Predio:** Bien inmueble conformado por la porción de terreno, con o sin construcciones, cuyos linderos formen un perímetro cerrado, y que pueden tener distintos tipos de usos conforme a la legislación aplicable.
- XLIII. **Red geodésica:** El conjunto de puntos ubicados en la superficie terrestre en los cuales se determina su posición geográfica referencial (latitud, longitud y elevación) mediante el uso de receptores de sistema de geoposicionamiento global (GPS), creando un marco de referencia geográfica indispensable para unificar los levantamientos topográficos con fines catastrales de todos los Predios que integran el territorio estatal.
- XLIV. **Región Catastral:** La circunscripción del territorio municipal determinada con fines de control catastral de inmuebles, la cual está formada por un grupo de colonias o de manzanas.
- XLV. **Registro Público:** El Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales;
- XLVI. **RETYS:** Registro Estatal de Trámites y Servicios;
- XLVII. **Sistemas de Gestión y de Información Registrales y Catastrales:** Las herramientas informáticas mediante las cuales se realiza la captura, administración y transmisión de la información registral y catastral
- XLVIII. **Tabla de Valores:** El conjunto de valores unitarios de suelo y construcciones aprobados para la valuación catastral.
- XLIX. **Usuario:** La persona física o moral, pública o privada que requiera de servicios registrales o catastrales;
- L. **Validación Cartográfica:** Representación gráfica realizada mediante análisis técnico de las medidas y el área de los terrenos de acuerdo a los documentos presentados por el solicitante elaborado con base en las declaraciones, avisos, solicitudes, planos y manifestaciones efectuadas por los particulares, órganos oficiales

y recatastración, para corroborarlas y validar que no se afecten predios colindantes, por lo que su valor es meramente ilustrativo y no prejuzga sobre los derechos de propiedad.

- LI. **Valor Catastral:** El valor administrativo determinado objetivamente para cada Predio a partir de los datos catastrales, integrado por el valor del suelo y de las construcciones;
- LII. **Valuación Catastral:** Es un procedimiento de valoración mediante el cual se actualizan los valores catastrales de suelo y construcción de todos los bienes inmuebles de un Municipio, con el objeto de obtener valores homogéneos, equitativos y proporcionales a la ubicación y características de los mismos, y
- LIII. **Vinculación Registral y Catastral:** La integración de la información registral y catastral.

ARTÍCULO 3.- Las disposiciones del Código Civil para el Estado de Nuevo León, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León y del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, serán de aplicación supletoria, cuando no exista disposición expresa en esta Ley, siempre que su contenido no sea contrario a la misma.

TÍTULO SEGUNDO

DEL REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES

CAPÍTULO I

DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO

ARTÍCULO 4.- Habrá una Dirección del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales con residencia en la Capital del Estado y oficinas residentes en cada uno de los Distritos que se determinen conforme a la presente Ley.

ARTÍCULO 5.- La Dirección del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales tendrá jurisdicción en todo el Estado.

ARTÍCULO 6.- La persona titular de la Dirección del Registro Público deberá tener título profesional de licenciatura en derecho, expedido por autoridad o institución legalmente facultada para ello con antigüedad mínima de cinco años y ser de notoria probidad.

ARTÍCULO 7.- La persona titular de la Dirección del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Vigilar y promover el cumplimiento de la Ley en todas las Oficinas del Registro Público, cuidando de la aplicación de un criterio uniforme para todos los actos y funciones del Registro Público;
- II. Resolver las dudas expuestas por las personas que tienen el carácter de Registrador Público;
- III. Implementar los métodos y sistemas que en la práctica sean mejores para la buena marcha de las Oficinas del Registro Público, promoviendo ante la persona titular de la Dirección General del Instituto todo lo que sea necesario para lograr el mayor y mejor rendimiento de este servicio público;
- IV. Visitar, por lo menos cada seis meses, las Oficinas del Registro Público en el Estado, ordenando las medidas de buena organización que se requieran;
- V. Rendir a la persona titular de la Dirección General del Instituto un informe del estado que guardan la Dirección y las Oficinas del Registro Público, cuando así se le solicite;
- VI. Proporcionar a las Oficinas del Registro Público con toda oportunidad, los libros, índices, papelería, muebles y demás elementos necesarios para su funcionamiento; y

- VII. Conceder a las personas que tienen el carácter de Registrador Público, licencias en los términos de la Ley de Servicio Civil del Estado y demás aplicables.

ARTÍCULO 8.- Las Oficinas del Registro Público de los Distritos a que esta Ley se refiere, estarán a cargo de una o varias personas que tendrán el carácter de Registrador Público, según lo requieran las necesidades del servicio.

ARTÍCULO 9.- Las personas que ostentan el cargo de Registrador a que se refiere el artículo anterior, tendrán jurisdicción en todos los Municipios que integran su Distrito. Cuando sean dos o más las personas que ostentan el cargo de Registrador, se numerarán progresivamente y desempeñarán las actividades que a cada uno le asigne la Dirección del Registro Público.

En el caso del Primer Distrito, el número de las personas que tienen carácter de Registrador Público nunca será menor de nueve.

ARTÍCULO 10.- Los Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales serán nombrados por la persona titular de la Dirección General del Instituto. Todas las personas que tienen carácter de Registrador deberán reunir los mismos requisitos que la persona titular de la Dirección del Registro Público, para estar en aptitud de ocupar el cargo en el Distrito en que sea asignado, con excepción de la antigüedad de expedición del Título Profesional de Licenciado en Derecho, que deberá de ser mínima de tres años.

ARTÍCULO 11.- Son obligaciones de los Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales:

- I. Vigilar el exacto cumplimiento de la Ley en todos los actos de sus oficinas;

- II. Resolver a los interesados las dudas que tengan, relativas al registro de los documentos, haciéndoles saber los requisitos que falten y el modo de llenarlos;
- III. Inscribir previo el cumplimiento de los requisitos legales, en un término no mayor de tres días hábiles, los títulos o documentos registrables que se les presenten, anotando la fecha y hora de su presentación, siempre y cuando la naturaleza del acto y la carga laboral así lo permita;
- IV. Devolver, dentro del mismo término, no mayor de diez días hábiles, los documentos o títulos cuya inscripción consideren improcedentes, dando constancia por escrito del motivo y fundamento legal de la negativa, siempre y cuando la naturaleza del acto y la carga laboral así lo permita;
- V. Autorizar previo el cumplimiento de los requisitos legales, las inscripciones, anotaciones, constancias y demás actos de su oficina mediante su firma y/o a través de la utilización de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro medio tecnológico, siempre que sea posible atribuirle al registrador y la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta;
- VI. Expedir certificaciones de los documentos que obren en el acervo de su jurisdicción registral;
- VII. Rendir a la Dirección del Registro Público los informes que ésta les solicite; y
- VIII. Rendir a la Dirección General los informes que ésta les solicite.

ARTÍCULO 12.- El personal de la Dirección y el de las demás Oficinas del Registro Público, será nombrado por la persona titular de la Dirección General del Instituto, según las necesidades de cada oficina.

Se consideran como empleados de confianza, la persona titular de la Dirección del Registro Público y a las personas que ostentan el cargo de Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales.

ARTÍCULO 13.- Las faltas o impedimentos de la persona titular de la Dirección del Registro Público y las de la persona que ostenta el cargo de Registrador Público de la Propiedad y de Personas Morales último en número del Primer Distrito, se suplirán por el Primer Registrador Público de la Propiedad y de Personas Morales. Las de éste por el que le siga en número y así sucesivamente. Cuando todos los Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales falten o estén impedidos, serán suplidos por la persona titular de la Dirección del Registro Público. En los demás Distritos, cuando haya varios Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales, las faltas o impedimentos se suplirán en orden numérico. Cuando la falta o impedimento sea de todos, se suplirá por la persona que designe expresamente y por escrito la Dirección General del Instituto. Esto último se observará también cuando sólo exista un Registrador Públicos de la Propiedad y de Personas Morales.

CAPÍTULO II

DE LOS LIBROS DEL REGISTRO O SECCIONES ELECTRÓNICAS

ARTÍCULO 14.- Las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Personas Morales llevarán su archivo por libros físicos y/o electrónicos, por secciones que serán las siguientes:

- I. De la propiedad o dominio de inmuebles;
- II. De gravámenes y limitaciones del dominio sobre inmuebles;
- III. De sociedades, asociaciones civiles, religiosas y de beneficencia privada;
- IV. De resoluciones, contratos y convenios diversos
- V. De Fraccionamientos;

VI. De Régimen en Condominio, y

VII. Auxiliar.

ARTÍCULO 15.- Todas las secciones de archivo llevarán sus registros mediante folios físicos o electrónicos conforme a lo siguiente:

- I. **Folio Real:** El documento electrónico y digital, o físico, en el que se practican las inscripciones o anotaciones, mismo que se identifica de manera única a través de una clave; además contiene toda la información registral referida a un Predio (Superficie, linderos, colindancias, titularidad y gravámenes vigentes), considerando cada Folio Real como una unidad básica registral con historial jurídico propio.
- II. **Folio de Persona Moral:** El documento electrónico y digital, o físico, que contiene los Datos Registrales que identifican de manera única a una Persona Moral, al cual se le asigna un número de referencia por los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y será considerado como la unidad básica registral con historial jurídico propio.

ARTÍCULO 16.- La Sección I comprenderá, en general, el registro de títulos por los cuales se adquiera, transmita o extinga la propiedad o dominio de bienes inmuebles y, por lo mismo, se inscribirán:

- a) Ventas, permutas, donaciones, subrogaciones, cesiones de bienes, adjudicaciones, daciones en pago, capitulaciones matrimoniales, fideicomisos, la constitución del derecho real de superficie, disoluciones de copropiedad y cualquier otra operación que tenga por objeto la transmisión o extinción de la propiedad de bienes inmuebles;
- b) Resoluciones judiciales y administrativas en las que se adquiera por prescripción la propiedad, se decreta la separación de bienes

por divorcio o se apruebe dicha separación y las de expropiación o nacionalización; y

- c) En general, todo documento entre partes o resolución, que impliquen cualquier acto comprendido en el encabezado de este artículo.

ARTÍCULO 17.- La Sección II comprenderá, en general, el registro de los títulos por los cuales se grave, menoscabe, condicione, limite o se establezcan modalidades al dominio, disposición, uso o disfrute de los bienes inmuebles. Por lo tanto, se inscribirán:

- a) Embargos, hipotecas, cesiones, adjudicaciones y permutas de créditos hipotecarios, emisión de cédulas hipotecarias, contratos de fianza, promesas de contratar, la constitución del usufructo, uso, habitación y servidumbre;
- b) Las resoluciones judiciales o administrativas sobre aseguramiento de bienes, providencias precautorias, fijación de cédulas hipotecarias o que establezca garantías; y
- c) En general, todo documento entre partes o resolución que implique cualquier acto comprendido en el encabezado de este artículo y cualquier otra operación que tenga por objeto la limitación de la propiedad de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 18.- En la Sección III se inscribirán:

- a) Las escrituras constitutivas o estatutos de las sociedades civiles y sus modificaciones;
- b) Las escrituras constitutivas o estatutos de las asociaciones civiles y sus modificaciones;
- c) Las fundaciones de beneficencia privada y sus modificaciones;

- d) Asociaciones Religiosas y sus modificaciones, y
- e) Los poderes y demás actos jurídicos registrables, otorgados por las personas morales a que se refieren las fracciones anteriores.

ARTÍCULO 19.- En la Sección IV se inscribirán:

- a) Toda resolución dictada por autoridad judicial, administrativa, de árbitros o de arbitradores o de Notarios; tales como: Sentencias de primera sección, convenios, registro de testamentos, declaratoria de herederos y nombramiento de albacea, declaración de validez del testamento, declaración de concurso, informaciones ad-perpétuam de posesión, cesión de derechos hereditarios, la constitución del Patrimonio familiar y, en general, todas aquellas que deban registrarse por disposición de la Ley y que no estén comprendidas en alguna otra Sección; y
- b) Arrendamientos, sustituciones o cesiones de crédito o adeudos y, en general, todos los contratos o convenios que no estuvieren incluidos en las anteriores secciones y que deban registrarse.

ARTÍCULO 20. En la sección V se inscribirán: las autorizaciones expedidas por la autoridad competente en materia urbanística respecto a la constitución de fraccionamientos en todas sus modalidades y sus modificaciones.

ARTÍCULO 21. En la sección VI se inscribirán: las autorizaciones expedidas por la autoridad competente en materia urbanística respecto a la constitución de régimen de propiedad en condominio en todas sus modalidades y sus modificaciones.

ARTÍCULO 22. En la sección VII se inscribirán: reversión de fideicomisos, cancelaciones, actas aclaratorias, rectificación o acreditación de medidas, subdivisión, parcelación, fusión, relotificación, y en general cualquier acto jurídico

que modifique una inscripción y que no se encuentre contemplado en las demás secciones.

ARTÍCULO 23.- El archivo del Registro Público se compone por documentos físicos que se organizan por libros; y por documentos generados mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro medio tecnológico que permita que la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta.

El archivo electrónico relacionará las inscripciones que requieran de anotación, mediante un vínculo electrónico que permita su identificación y consulta. El archivo electrónico tendrá la misma validez y fuerza probatoria que los libros o archivo físico.

ARTÍCULO 24.- En cada Oficina del Registro Público se llevarán, por lo menos, dos índices: Uno por nombres de propietarios y otro por ubicación de propiedades. La Dirección del Registro Público, en colaboración con la Dirección de Información del Instituto, establecerá el sistema que deberá seguirse para la formulación de dichos índices.

En la actualización y consulta para el servicio público, también podrán auxiliarse por la información que se encuentre en la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 25.- Las personas titulares de los derechos inscritos en esta dependencia, por si o a través de sus representantes, podrán solicitar a la Dirección de Información del Instituto a efecto de que se les informe, mediante una Alerta Inmobiliaria, cualquier acto que se esté llevando a cabo en la o las inscripciones que se encuentren registradas a su nombre o denominación o en las que cuenten con algún derecho inscrito, según sea el caso.

El servicio de Alerta Inmobiliaria se prestará previo el pago de los derechos correspondientes por la prestación del mismo, siempre y cuando los archivos electrónicos que contengan las inscripciones solicitadas así lo permitan, circunstancia que será del conocimiento del usuario que contrate el citado servicio

al momento de analizar su solicitud, a la cual deberán acompañar los elementos con los que acrediten su interés legítimo y/o personalidad.

Las alertas inmobiliarias enviadas a los usuarios no suspenden el proceso de inscripción o certificación, sólo tendrán el carácter de informativo.

CAPÍTULO III

INSCRIPCIONES, QUIENES PUEDEN PEDIRLAS Y SUS EFECTOS

ARTÍCULO 26.- Las personas interesadas deberán presentar para su registro los documentos por duplicado y, procedente el registro, se expedirá una constancia de inscripción, consignándose fecha, hora, minuto y segundo en que el documento fue presentado, entregando ésta y el original al interesado, debiendo cumplir, además, en su caso, con lo dispuesto por las fracciones que integran el artículo 2907 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

Artículo 27.- Las inscripciones pueden pedir las el Notario o funcionario que haya otorgado o autorizado la escritura o documento y, en general, toda persona física o moral que tenga interés jurídico en asegurar el registro del acto contenido en el documento de que se trate.

ARTÍCULO 28.- Las inscripciones se harán en la Oficina del Registro Público del Distrito en cuya jurisdicción se encuentren los bienes, dejando a salvo lo establecido por el artículo 23 del Código de Comercio. Si los bienes estuvieren situados en Municipios que pertenezcan a distintos Distritos, la inscripción se hará en cada uno de ellos.

ARTÍCULO 29.- La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ello con excepción de lo dispuesto por los artículos 2895, 2898 y 2899 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 30.- La prelación con razón de hora y fecha de presentación de un título se adquiere en el momento en que se recibe y se marca por el reloj

fechador, sello de recibido o cualquier otro mecanismo que determine el Instituto, siempre que de inmediato se cubran los derechos de registro. No se procederá a asentar ninguna inscripción, ni se expedirán certificados o constancias del registro, sin estar previamente acreditado el pago de los derechos respectivos.

Sin embargo, cuando por algún motivo no imputable a la persona interesada, no pudiere hacer el pago en la Oficina Recaudadora correspondiente, se prestará el servicio, si aquél deposita su importe ante la persona que ostente el cargo de Registrador Público, quien bajo su responsabilidad recabará, tan pronto como sea posible, el recibo correspondiente.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO PARA EFECTUAR LAS INSCRIPCIONES

SECCIÓN I

DE LOS TÍTULOS Y DOCUMENTOS AUTÉNTICOS

ARTÍCULO 31.- Se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el documento público o privado fehaciente, en el cual funde su derecho la persona a cuyo favor deba hacerse la inscripción relativa.

ARTÍCULO 32.- Se entenderá también por documentos auténticos los expedidos por la autoridad competente que deban hacer fe por sí solos y que sirvan de título de dominio o derecho real, tales como los documentos o certificados de propiedad o los certificados en que se haga constar la adjudicación de terrenos municipales o el reparto de los comunales, los derechos de paso de los caminos federales, estatales, del municipio o de particulares, los títulos de adjudicación otorgados por la autoridad administrativa y las certificaciones de las autoridades judiciales en que se constituya algún derecho real sobre bienes determinados.

SECCIÓN II

DE LOS REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS DOCUMENTOS

ARTÍCULO 33.- Todo título que se presente a registro, deberá contener los siguientes requisitos:

- I. La naturaleza del acto o contrato;
- II. La fecha del título y el fedatario público o funcionario que lo haya autorizado;
- III. Naturaleza, ubicación, linderos o colindancias de los inmuebles objeto de la operación a los cuales afecte el derecho de que se trate, su medida superficial y datos de registro del título antecedente;
- IV. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, trasmita, modifique o extinga;
- V. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, salvo que se trate de un derecho cuya cuantía sea indeterminada;
- VI. Que el acto de que se trate contenga todas las condiciones esenciales propias a su naturaleza jurídica y sus antecedentes;
- VII. Nombre, nacionalidad, fecha de nacimiento, estado civil, domicilio, profesión u ocupación de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto, debiendo en este último caso, consignarse las generales del representante. Tratándose de personas físicas de nacionalidad mexicana, deberán proporcionar además su Clave Única de Registro de Población. Las personas morales deberán mencionar su denominación o razón social, así como su Registro Federal de Contribuyentes; y
- VIII. Citar el número de la clave catastral, así como los datos del antecedente registral del inmueble a inscribir.

SECCIÓN III

DE OTROS REQUISITOS

ARTÍCULO 34.- Solo podrán inscribirse, previos los requisitos legales a la legislación de la materia, los testimonios de escrituras públicas y otros documentos auténticos, las sentencias, autos o providencias judiciales certificadas legalmente y los documentos privados cuyas firmas sean ratificadas ante fedatario público.

ARTÍCULO 35.- No podrán inscribirse actos o contratos que signifiquen adquisición, trasmisión, modificación o extinción del dominio o posesión de inmuebles o derechos reales, si éstos no hubieren sido inscritos previamente a favor de quien se ostenta dueño, a no ser que se trate de documento primario.

ARTÍCULO 36.- Para que pueda registrarse un inmueble descrito en forma distinta de la que aparezca en la inscripción, deberán acreditarse o rectificarse previamente sus medidas o colindancias en los términos del artículo 56 de esta Ley.

ARTÍCULO 37.- La falta de antecedentes registrales de un título de propiedad de un inmueble, no será obstáculo para su registro en la sección IV y para que surta efectos únicamente de publicidad.

La inscripción en la sección IV se encontrará condicionada a demostrar que se hubieren cubierto, por parte de las personas interesadas en las oficinas recaudadoras correspondientes, el impuesto predial de los cinco años anteriores, cuando menos, y que el inmueble no apareciere inscrito a nombre de persona alguna. Tal registro, sin embargo, no eximirá a la persona interesada sobre la observancia de las disposiciones legales relativas, para el caso de adquisición por prescripción positiva.

ARTÍCULO 38.- Inscrito en el Registro Público cualquier título relativo al dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se trasmita o grave la propiedad del mismo inmueble; salvo resolución judicial que nulifique o cancele aquella inscripción.

ARTÍCULO 39.- Para que puedan inscribirse actos o contratos que signifiquen gravámenes o derechos sobre inmuebles o derechos reales, es necesario que hubiere sido inscrito, previamente, el inmueble o derecho real a favor de quien se ostente dueño o en contra de quien se constituyere el gravamen.

ARTÍCULO 40.- Para que los herederos y legatarios puedan inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales del *de cujus* es necesario que los mismos se encuentren inscritos a favor de éste. Ninguna partición y adjudicación hereditaria podrá inscribirse, si antes no se ha inscrito la sentencia de herederos o el testamento y la resolución que lo aprobó.

Para el caso que algún inmueble tenga que ser enajenado, ello en términos del artículo 1655 Código Civil para el Estado de Nuevo León, entonces deberá estar inscrita la sección de inventarios y avalúos de la sucesión correspondiente.

ARTÍCULO 41.- No se podrá inscribir ningún embargo, secuestro, intervención o aseguramiento de bienes, sin que se acompañe el oficio de la autoridad competente que ordenó su inscripción.

ARTÍCULO 42.- Cuando se practique el fraccionamiento de un predio en manzanas y lotes, el fraccionador deberá presentar para su registro un plano de los terrenos fraccionados, con expresión de los linderos y superficies de dichas manzanas y lotes, debidamente aprobado conforme a las disposiciones que rigen la materia. Sin este requisito, no podrá registrarse la enajenación, modificación y gravamen de tales terrenos fraccionados.

ARTÍCULO 43.- Cuando dos o más predios se reúnan para formar uno solo, a solicitud de parte interesada, se podrá hacer una nueva inscripción que las comprenda, sin que ello perjudique a los gravámenes que cada predio pueda reportar.

ARTÍCULO 44.- También será requisito para el registro de un documento que implique la transmisión, modificación o gravamen de derechos de propiedad de

inmuebles, el certificado de libertad de gravamen o gravámenes previamente obtenido y la justificación del pago de los impuestos federal, estatal y municipal respectivos, así como estar al corriente en el pago del impuesto predial y en el de los servicios de agua y drenaje, si los tuviere. En caso contrario, la persona interesada probará fehacientemente la carencia de estos servicios.

ARTÍCULO 45.- Cuando un documento deba inscribirse en más de una sección, deberá presentarse una copia más para cada sección donde haya de inscribirse.

SECCIÓN IV

DE LOS ACTOS Y RESOLUCIONES PROCEDENTES DE AUTORIDADES DE OTROS ESTADOS

ARTÍCULO 46.- Los actos ejecutados o los contratos celebrados en otra Entidad Federativa sólo se inscribirán si reúnen la forma y otros requisitos exigidos por las leyes del lugar de su otorgamiento y si, además, tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Nuevo León y de esta Ley.

ARTÍCULO 47.- Las resoluciones judiciales dictadas por jueces o tribunales de otra Entidad Federativa sólo se inscribirán cuando así lo ordene una autoridad judicial competente en el Estado, a no ser que provengan de Juicio de Amparo del que haya conocido o está conociendo alguna autoridad adscrita al Instituto.

ARTÍCULO 48.- Respecto a actos ejecutados, contratos otorgados y resoluciones judiciales pronunciadas en el extranjero, además de los requisitos que señala el artículo 2897 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, se requerirá que el documento sea acompañado por su traducción oficial hecha por los peritos de la Secretaría de Relaciones Exteriores o por un perito autorizado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado, en su defecto por el que designe la Dirección del Registro Público.

SECCIÓN V

DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS

ARTÍCULO 49.- Cuando un documento carezca de las formalidades extrínsecas exigibles para su inscripción o concurren algunas circunstancias por las que se estime que legalmente no deba inscribirse, se devolverá al interesado sin registrar, expresándose las circunstancias o motivos de la devolución.

ARTÍCULO 50.- Se considerarán como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos o escrituras cuya inscripción se solicite, todas las que afecten su validez según las leyes que determinen la forma de los instrumentos públicos o privados, siempre que resulten del texto mismo de los documentos o escrituras.

ARTÍCULO 51.- La calificación hecha por el Registrador Público en el caso del artículo 11, fracción IV, de esta Ley, o por la persona titular de la Dirección General del Instituto en los casos en que se hubiere hecho uso del recurso de revocación previsto por el artículo 138 de esta Ley, se entenderá para el sólo efecto de negar o admitir la inscripción, sin perjuicio de que pueda seguirse ante los Tribunales competentes el juicio o juicios respectivos sobre la nulidad del título o la falta de representación.

Si de la ejecutoria que recayere en el juicio, resulta que fueron mal calificados el título o la representación, el Registrador Público hará la inscripción o cancelará la que hubiere hecho, conforme a la ejecutoria, y sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación del título y así se hará constar, a no ser que la ejecutoria disponga otra cosa, sin causarse perjuicio a tercero, cuando no se haya hecho la anotación preventiva.

SECCIÓN VI

DE LAS ANOTACIONES

ARTÍCULO 52.- La anotación a que se refiere la presente Ley y el Código Civil para el Estado de Nuevo León, podrá ser realizada mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o a través de cualquier otro medio, físico o digital, estableciendo los procedimientos de seguridad necesarios para vincularlos a su autor y que la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta

ARTÍCULO 53.- Procederá a hacerse anotaciones bajo la forma prescrita, entre otros, en los siguientes casos:

- I. Cuando se registre algún acto sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias, se hará constar el cumplimiento de la condición en cuya virtud se realiza la adquisición del derecho inscrito o queda éste sin efecto. También se pueden hacer constar, a petición del interesado o por orden judicial, los pagos que se hagan de las cantidades que, según la inscripción, se hayan quedado adeudando;
- II. Cuando se divida un predio ya inscrito en el Registro Público, y que por tal motivo la parte que se separe se inscriba como predio nuevo a favor de la persona adquirente, se mencionará tal división en la inscripción antecedente. De igual manera, se hará anotación en su antecedente cuando se reúnan dos o más predios para formar uno solo;
- III. Cuando se solicite el amparo de la justicia Federal y las consecuencias del juicio en cuestión puedan implicar una afectación en la esfera jurídica de alguna de las partes, en específico, sobre algún derecho que se encuentre amparado dentro de un asiento registral, en cuyo caso deberá de asentarse la existencia del juicio de amparo a través de una anotación marginal;
- IV. Cuando, dentro de un juicio de amparo, se conceda la suspensión del acto reclamado, así como cuando, al haber sido concedida la provisional, se niegue la definitiva;

- V. Cualquier otra actuación, derivada de un juicio de amparo, que por su relevancia deba de ser anotada dentro de un antecedente registral;
- VI. Cuando se registre una propiedad a favor del que adquiriera, se anotará en la inscripción relativa al que enajena, pasándose a la nueva inscripción los gravámenes de la anterior, si no hubieren sido cancelados previamente;
- VII. También se hará anotación en una inscripción, cuando se modifique o extinga el gravamen que reportare el bien inscrito, y
- VIII. Cualquier otra que resulte por disposiciones de la Ley, por mandato de autoridad competente o que sea procedente a juicio del Registrador Público.

SECCIÓN VII

DE LA RECTIFICACIÓN DE LOS ACTOS DE REGISTRO.

ARTÍCULO 54.- Rectificación es el documento o el acto jurídico mediante el cual se modifica una inscripción o el contenido de un documento inscrito.

ARTÍCULO 55.- Las inscripciones o anotaciones que se hagan o se hubieren hecho por medio de asientos en los libros o folios, podrán ser rectificadas cuando en ellas se advirtiere error material o de concepto, existiendo discrepancia entre la inscripción y su anotación. Se comete error material cuando se anotan unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción o anotación, ni el de ninguno de sus conceptos. Se comete error de concepto, cuando al expresar en la anotación algunos de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido, por haberse formado el Registrador Público un juicio equivocado del contenido del título, ya sea por una errónea clasificación del contrato o acto en él consignado, o por cualquiera otra circunstancia. El error material puede

ser rectificado de oficio por el Registrador Público con vista a los documentos. El error de concepto sólo podrá ser rectificado por mutuo acuerdo de las partes, expresado en forma auténtica ante fedatario público o por determinación judicial.

ARTÍCULO 56- Procederá también la rectificación cuando en el documento inscrito en el Registro Público se hubiera cometido un evidente error material o cuando la descripción del inmueble objeto de la inscripción no concuerde con su realidad física.

En el primero de los casos, bastará con la manifestación expresa por parte del fedatario que elaboró el instrumento, o en su caso con la solicitud bajo protesta decir verdad de la parte interesada debidamente ratificada ante Notario Público, a la que se le acompañarán los documentos que acrediten el error.

Cuando se trate de error en la descripción del inmueble objeto de la inscripción bastará que la parte interesada solicite la rectificación bajo protesta de decir verdad ratificando la firma y contenido de la solicitud ante el Notario Público acompañando el plano del predio y demás constancias que la hagan procedente, a juicio del Registrador Público.

SECCIÓN VIII

DE LA CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES

ARTÍCULO 57.- La cancelación es la anotación que implica la extinción total o parcial de las inscripciones, y puede hacerse:

- I. Por consentimiento de las partes;
- II. Por resolución judicial;
- III. Por resolución administrativa, y
- IV. En los demás casos que así lo determine la Legislación aplicable.

ARTÍCULO 58.- Para que la inscripción pueda cancelarse por consentimiento de las partes, se requiere que hagan constar su voluntad por escrito firmado y ratificado ante Notario Público.

ARTÍCULO 59.- La cancelación de los embargos, secuestros o intervenciones de bienes, sólo podrá hacerse por mandamiento de la misma autoridad que ordenó la inscripción o quien la substituya en el conocimiento del caso, salvo los casos de ventas judiciales a que se refiere el artículo 2219 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

No obstante, podrá hacerse la cancelación a solicitud de la parte acreedora o la deudora, si ésta acredita fehacientemente haber cubierto el adeudo o bien que hayan transcurrido igual o más de diez años del vencimiento de la obligación del último pago.

CAPÍTULO V

DEL REGISTRO DE ACTOS DIVERSOS A LA MATERIA CIVIL

ARTÍCULO 60.- Para el registro de los actos mercantiles se observará lo dispuesto por el Código de Comercio y Reglamento del Registro Público de Comercio. Asimismo, se estará a lo preceptuado en esta Ley, en lo que no se oponga a lo establecido por dichas leyes y otras especiales aplicables.

CAPÍTULO VI

DE LAS CERTIFICACIONES

ARTÍCULO 61.- La persona titular de la Dirección General del Registro Público y los Registradores Públicos expedirán, ya sea por medios electrónicos o físicos, certificaciones literales o en relación de los folios, constancias, asientos, inscripciones y documentos archivados que obren en las respectivas oficinas.

ARTÍCULO 62.- Cuando en la solicitud o mandamiento no se exprese si la certificación ha de ser literal o en relación, se hará literal. Se hará literal también, si a juicio del Registrador Público, pudiera darse lugar a confusión.

ARTÍCULO 63.- Las certificaciones de propiedad siempre deberán comprender las anotaciones marginales e inscripciones de gravámenes o condiciones que afecten a la inscripción principal, que no estén canceladas.

ARTÍCULO 64.- Si la parte interesada o la autoridad solicitaren que también se les certifiquen las anotaciones e inscripciones ya canceladas, se hará así, expresándose claramente esa circunstancia.

ARTÍCULO 65.- Cuando se expidan certificados donde consten los gravámenes o bien los de libertad de ellos sobre un inmueble, se hará referencia a los datos de registro o folio de las inscripciones relativas, y se mencionará si hay alguna anotación preventiva o de presentación de algún documento por el que se constituya algún derecho real, o se establezca alguna limitación de dominio.

ARTÍCULO 66.- Los Registradores Públicos tienen obligación de certificar la no existencia de asientos o anotaciones de ninguna especie o de especie determinada sobre ciertos bienes, si así se solicita.

ARTÍCULO 67.- Cuando en las solicitudes de las partes interesadas o en mandamientos judiciales, no se expresen con claridad y precisión la especie de certificación que se requiera de los bienes, personas o períodos a que hayan de referirse, se devolverán dichas solicitudes o se contestará a las autoridades pidiendo, en ambos casos, que se hagan las correspondientes aclaraciones.

En igual forma, se procederá siempre que se tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aun cuando los mandamientos o solicitudes estén redactadas con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temerse error o confusión.

ARTÍCULO 68.- Cuando los asientos que deban certificarse se refieran a diversos bienes amparados por una misma inscripción aun cuando sean varios los titulares, se comprenderá a todos en una misma certificación, a menos que el interesado solicite se le extienda certificado por separado, cubriendo al efecto los derechos respectivos, por cada uno de los bienes de que se trate.

ARTÍCULO 69.- Del certificado para una operación, se expedirán original y duplicado, para el efecto de que éste último se acompañe al documento que se presente al Registro Público, o electrónicamente También pueden las partes interesadas elaborar ellas mismas los documentos, los que una vez cotejados con la inscripción, serán autorizados por el Registrador Público. Por último, igualmente se podrán certificar las copias fotostáticas, fotográficas o las obtenidas por cualquier otro sistema de reproducción que resulte exacto, claro, firme o indeleble.

CAPÍTULO VII

DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO

ARTÍCULO 70.- Los archivos de las Oficinas del Registro Público serán públicos, pero las personas interesadas en consultar los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos, se sujetarán a las siguientes normas:

- I. Deberán solicitar del Registrador Público, los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos que deseen ver, indicando claramente los predios o derechos cuyo estado pretendan consultar;
- II. Sólo podrán mostrarse los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos, cuando la Oficina no los necesite en esos momentos para su propio servicio;

- III. No se podrá exigir de las oficinas otro auxilio distinto que el de la exhibición de los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos y físicos e índices a su cargo;
- IV. Los particulares son directamente responsables de los daños que sufran los folios, libros físicos o las imágenes digitalizadas de estos que obren en los archivos electrónicos y pertenencias del Registro Público, por los malos tratamientos que les den;
- V. La persona titular de la Dirección del Registro Público y los Registradores Públicos pueden negar la consulta de los libros del archivo, a las personas que no cumplan o hayan incumplido con las anteriores prescripciones, y
- VI. Respecto a los testamentos ológrafos depositados en las Oficinas del Registro Público, sólo se proporcionarán informes al testador y a los jueces competentes que oficialmente lo soliciten, en el caso previsto por el Artículo 1456 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 71.- El Instituto deberá contar con un respaldo digital de toda la información que obre sus archivos electrónicos.

CAPÍTULO VIII

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS DEL REGISTRO

ARTÍCULO 72.- La persona titular de la Dirección del Registro Público y los Registradores Públicos serán responsables de los daños y perjuicios que se causen a los particulares, si de manera maliciosa y sin derecho alguno obstaculizan o impiden la prestación del servicio en los términos establecidos por esta Ley y sus Reglamentos, independientemente de las responsabilidades penales y administrativas en que puedan incurrir.

ARTÍCULO 73.- Los Registradores Públicos de la Propiedad y de Personas Morales incurrirán en responsabilidad civil por daños y perjuicios a los particulares, en los siguientes casos:

- I. Si niegan dar la constancia por escrito de la devolución de un documento, para que el afectado pueda ejercitar el derecho que le concede el artículo 138 de esta Ley;
- II. Si no expiden las certificaciones que se les soliciten dentro de un término que no exceda de ocho días hábiles, sin causa que lo justifique, y sin que el retardo sea imputable a los interesados mismos.
- III. Por inexactitud o error substancial cometido en las anotaciones o asientos, si ello es la causa directa que origine el daño o perjuicio;
- IV. Por omisiones, errores o inexactitudes cometidas en certificaciones expedidas, siempre que no provengan de inexactitudes o deficiencias de la propia solicitud; y
- V. Por inscripciones o asientos que se hagan o dejen de hacer, en contravención al texto expreso del Código Civil para el Estado de Nuevo León, de esta Ley, de sus Reglamentos o de las demás que se expidan sobre la materia.

ARTÍCULO 74.- Si la responsabilidad del Registrador Público es grave a juicio de las autoridades competentes, se impondrán las sanciones previstas en la Ley De Responsabilidades Administrativas Del Estado De Nuevo León

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES GENERALES DEL REGISTRO

ARTÍCULO 75.- El Registro Público en el Estado tendrá las atribuciones señaladas por el Código Civil para el Estado de Nuevo León, el Código de Comercio

y las establecidas por otras Leyes y Reglamentos aplicables para los actos que deban registrarse.

En el ejercicio de la función registral se observarán los principios de publicidad, inscripción, especialidad o determinación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación o prioridad, legalidad, legitimación y fe pública registral.

ARTÍCULO 76.- Los derechos por la prestación del servicio público del Registro Público, se causarán de acuerdo con la tarifa consignada en la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León en vigor en la fecha en que se preste el servicio.

ARTÍCULO 77.- El Registro Público coordinará sus actividades con la Dirección de Catastro, tanto para la debida formación de los índices de propiedad, su actualización, para la oportuna recaudación de las contribuciones.

ARTÍCULO 78.- Para los efectos del Registro Público, el Estado se dividirá en Distritos, los cuales serán determinados por la Dirección General del Instituto, previa aprobación de la Junta de Gobierno, mediante circular que se emita al efecto.

TÍTULO TERCERO

DE LA DIRECCION DE CATASTRO

CAPÍTULO I

De la Integración y funcionamiento de los Organismos Catastrales.

ARTÍCULO 79.- La Dirección de Catastro es un ente público dependiente del Instituto responsable de mantener actualizada la información tabular y geoespacial del padrón catastral del Estado, así como su valorización.

La Dirección de Catastro se compondrá de una persona titular de la Dirección, dos Coordinaciones, así como de los empleados técnicos y

administrativos que requiera y designe el titular de la Dirección General del Instituto para el ejercicio de sus atribuciones.

La ausencia temporal o incapacidad del titular de la Dirección de Catastro será cubierta por el funcionario que designe el titular de la Dirección General del Instituto.

En el ejercicio de la función catastral se observarán los principios de inscripción, validación de trámites, especialidad o determinación y prelación

De igual forma, en el ejercicio de la función catastral se observará el principio de confidencialidad, por lo que el personal de la Dirección de Catastro que intervenga en los diversos trámites relativos a su función estará obligado a guardar absoluta reserva a lo concerniente a la información, declaraciones y datos con la que cuente la misma, salvo que dicha información sea solicitada por el usuario que acredite tener un interés legítimo en el inmueble que corresponda. Dicha reserva no comprenderá los casos que señalen las leyes aplicables y aquellos en que deban suministrarse datos a los funcionarios encargados de la Administración Pública, autoridades u organismos que, de acuerdo con las leyes, tenga competencia para recabar información por parte de la Dirección de Catastro, así como a los Tribunales Judiciales o Administrativos.

ARTÍCULO 80.- Son organismos auxiliares de la Dirección de Catastro:

- a) La Junta Central Catastral;
- b) Las Juntas Municipales Catastrales;
- c) Las Cámaras y Organismos intermedios designados por la persona titular de la Dirección General del Instituto.
- d) El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, Asociación Civil.
- e) Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León.

- f) Las instituciones privadas cuya colaboración se requiera y que sean designadas por la persona titular de la Dirección General del Instituto.

ARTÍCULO 81.- La Junta Central Catastral se integrará por tres representantes oficiales que fungirán como Presidente, Secretario y Vocal.

El Presidente de la Junta Central Catastral será el Director de Catastro, o bien, la persona que él mismo designe. El Presidente podrá permitir la participación dentro de la Junta a personas distintas a las autorizadas por esta Ley, previo aviso a los demás integrantes de la misma; estas personas tendrán el carácter de invitados y podrán emitir opiniones técnicas, mas no tendrán derecho a voto.

El Presidente de la Junta Central Catastral tendrá el carácter de representante legal de la misma.

ARTÍCULO 82.- La Junta Central Catastral, tendrá el carácter de permanente y se encargará de fijar los criterios generales aplicables en el Estado en materia de valuación y de revisar los valores que determine la Junta Municipal Catastral en los que exista desacuerdo de los particulares.

ARTÍCULO 83.- Las Juntas Municipales Catastrales se integrarán por tres representantes oficiales, que designará la Tesorería Municipal o, en su caso, el organismo público municipal que cuente con las atribuciones de "Tesorería", quienes tendrán el carácter de Presidente, Secretario y Vocal y sus suplentes; por un representante de cada uno de los organismos y colegios señalados en los incisos d) y e) del artículo 80 de esta ley, y un representante del Instituto, los cuales tendrán el carácter de vocales.

El Presidente de las Juntas Municipales Catastrales será el Tesorero del Municipio correspondiente o la persona que él mismo designe. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate y, además, tendrá el carácter de representante legal de la misma.

Se nombrarán suplentes para cada uno de los representantes señalados en líneas anteriores.

ARTÍCULO 84.- La Junta Municipal Catastral se encargará de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio, que posteriormente el Ayuntamiento propondrá al H. Congreso del Estado para su aprobación.

En los Municipios en que no se esté integrada la Junta Catastral Municipal, los estudios de valores deberán ser realizados o contratados por la Tesorería Municipal y presentados a la Junta Central Catastral para su opinión, para su posterior presentación al H. Congreso del Estado para su aprobación.

ARTÍCULO 85.- Los integrantes de las Juntas Catastrales serán removidos de sus cargos a solicitud de quien los hubiere propuesto o por haber incurrido en alguna de las infracciones a que se refiere el artículo 136 de esta Ley, siempre que la resolución dictada por el Director General del Instituto, sea condenatoria. En ambos casos, corresponderá al suplente asumir el cargo, a menos que esté imposibilitado para aceptarlo, en cuyo caso se hará nuevo nombramiento.

ARTÍCULO 86.- Los miembros de las Juntas Catastrales, al momento de aceptar ser parte de éstas, se comprometen a asistir puntualmente a las sesiones ordinarias y extraordinarias a que se convoquen. Las sesiones se celebrarán al menos con la asistencia de los tres representantes oficiales y un Vocal más, y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

ARTÍCULO 87.- Las sesiones de las Juntas podrán ser.

I.- Ordinarias: Las que se celebren de manera cotidiana, de acuerdo a la periodicidad establecida en cada Junta Catastral; y

II.- Extraordinarias: Aquellas a las que se convoque para el desahogo de algún asunto urgente. Éstas podrán ser convocadas por el Presidente de la Junta o por el cincuenta por ciento más uno de los miembros de la Junta con derecho a voto, a través del Secretario de la misma.

ARTÍCULO 88.- Las sesiones ordinarias y extraordinarias serán presididas por el Presidente de la Junta, o por quien lo supla en funciones quien establecerá previamente la orden del día, haciéndolo del conocimiento de los demás miembros mediante aviso con una anticipación de por lo menos 24 horas antes de la celebración de la sesión. Estas sesiones, en el caso de las Juntas Municipales, podrán efectuarse en el Municipio respectivo o en las oficinas de la Dirección de Catastro, previa comunicación a la mencionada Autoridad. Tratándose de las sesiones de la Junta Central, las sesiones se realizarán en las oficinas de la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 89.- De cada sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria, la persona que funja como secretario de la misma levantará el acta correspondiente, misma que será firmada por los miembros participantes. En caso de ausencia del titular, los suplentes firmarán y actuarán en calidad de titulares, acorde a lo dispuesto en el artículo 88 de esta Ley.

Los asuntos podrán votarse por unanimidad o por mayoría, debiendo asentarlo en el acta correspondiente.

ARTÍCULO 90.- La Junta Central Catastral y la Junta Municipal Catastral que se encuentren debidamente conformadas se encuentran obligadas a resolver en un plazo no mayor a 10 días hábiles las solicitudes de asignación de valores a nuevos desarrollos inmobiliarios.

La propuesta de valores catastrales para nuevos desarrollos podrá ser presentada a la Junta Catastral que corresponda, a partir de la autorización del proyecto de ventas.

ARTÍCULO 91.- En el ejercicio de las facultades contenidas en la presente norma, con respecto a los valores unitarios de terreno y construcción, la Junta Central Catastral y la Junta Municipal Catastral, deberán considerar los criterios de valuación fijados por la Junta Central Catastral, en los términos del artículo 82 de esta Ley y plasmados en el Manual de Valuación Catastral emitido para tal efecto. Igual disposición deberá aplicarse para los estudios de valores que se presenten ante el Ayuntamiento para su revisión y aprobación.

CAPITULO II

DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS ORGANISMOS CATASTRALES

ARTÍCULO 92.- La Junta Central Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Las señaladas en el artículo 93 de esta Ley, en caso de que en algún municipio no se integre la Junta Municipal Catastral;

II.- Revisión y resolución de las inconformidades sobre valores emitidos por la Junta Municipal Catastral, en casos de evidente controversia, según lo señalado en el artículo 110 de esta Ley, lo cual será a instancia del particular, debiendo presentar, además de la resolución de la Junta Municipal Catastral, los elementos de prueba que requiera la Junta Central Catastral; y

III.- Emisión de los criterios de valuación a utilizar en la Junta Municipal Catastral y en la misma Junta Central Catastral.

ARTÍCULO 93.- La Junta Municipal Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I.- A solicitud de la Tesorería Municipal, emitirá opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el municipio correspondiente. Para este efecto, solicitará los informes y recabará los datos que estime necesarios de la Dirección de Catastro, Municipios, oficinas públicas y particulares, de los vecinos y demás habitantes de la zona en revisión;

II.- Resolverá sobre las inconformidades presentadas por los solicitantes sobre los valores unitarios aprobados por el H. Congreso del Estado, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 110 de la presente legislación;

III.- Determinará los valores unitarios de suelo y construcciones, que servirán para la valuación de fraccionamientos, nuevas urbanizaciones y condominios de acuerdo a lo estipulado en el artículo 113 de esta Ley;

IV.- Asentará en un libro de actas que estará a cargo del Secretario, todos los acuerdos o resoluciones de los asuntos que haya conocido en sus sesiones, comunicándolos en un plazo no mayor de 10 días hábiles a la Dirección de Catastro a efecto de llevar a cabo las modificaciones de valor determinadas y a los interesados a través de la Tesorería Municipal, en el mismo plazo, y

V.- Tratándose de nuevos valores catastrales o modificaciones a los valores existentes, deberá remitirlos a más tardar la segunda quincena de septiembre del año calendario a la Tesorería Municipal, para que ésta a su vez los presente al R. Ayuntamiento y posteriormente al H. Congreso del Estado, en los términos establecidos en el artículo 111 de la presente legislación.

ARTÍCULO 94.- Corresponde a los Municipios, a través de su Dependencia competente, las siguientes funciones:

I.- Recepción y revisión de las inconformidades sobre valor catastral, presentadas por los particulares, determinando si es necesario sean analizadas por la Junta Municipal Catastral o Junta Central Catastral, en cuyo caso les deberá informar sobre los requisitos mencionados en el Artículo 110 de la presente Ley;

II.- Recepción y revisión de las solicitudes de modificación de fecha de cargo para el cobro de impuesto predial, en el caso de registro de construcciones;

III.- Levantamiento de construcciones en caso de inconformidad por parte del particular sobre la superficie de construcción registrada o de revisiones masivas efectuadas por la autoridad municipal;

IV.- Recepción y autorización de solicitudes de la tarifa única especial según lo señalado en los artículos 21 bis 9 y 21 bis 10 de la Ley de Hacienda para los Municipios; y

V.- Actualización de la cartografía catastral en coordinación con el Estado, con base en los planos y documentos presentados por los particulares, Dependencias Estatales y Municipales y/o a los levantamientos directos o aerofotogramétricos efectuados a instancia de los Municipios o del Estado.

ARTÍCULO 95.- Corresponde a la Dirección de Catastro, además de lo mencionado en el artículo 99 de esta Ley, las siguientes funciones:

I.- Recepción y revisión de los documentos y planos que infieran en la modificación de la base de datos del Padrón Catastral como son:

Instrumentos jurídicos inscritos ante el Registro Público, Avisos de Enajenación, Títulos de propiedad, Planos de construcción, Planos de Fraccionamientos, Condominios, Relotificaciones, Subdivisiones, Fusiones, Rectificaciones de medidas de terreno, Cambios de domicilio, entre otros;

II.- Modificación del Padrón Catastral, efectuando altas, bajas y cambios en los expedientes catastrales;

III.- Certificación de documentos que forman parte de los expedientes catastrales existentes en el Archivo de la Dirección, así como de la información contenida en el Padrón Catastral, y

IV.- Actualización de la cartografía catastral en coordinación con los Municipios, con base en los planos y documentos presentados por los particulares,

Dependencias Estatales y Municipales y/o a los levantamientos directos o aerofotogramétricos efectuados a instancia de los Municipios o del Estado.

V.- Todas las atribuciones catastrales no encomendadas a los demás organismos mencionados dentro del presente capítulo.

ARTÍCULO 96.- Para el cumplimiento de sus funciones, La Dirección de Catastro podrá auxiliarse de lo siguiente:

- I. Administración de trámites;
- II. Cartografía;
- III. Inspección, y
- IV. Conservación.

CAPITULO III

DE LA DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 97.- La Dirección de Catastro, en coordinación con los Municipios, tendrá a su cargo la realización de los trabajos de limitación catastral de regiones de cada Municipio del Estado, en conjunto con otras dependencias en caso de ser necesario, dividiéndolo en zonas urbanas y rústicas.

Así mismo, la Dirección de Catastro llevará el registro, control y actualización del padrón catastral, utilizando con el apoyo de los Municipios, la fotogrametría u otros métodos técnicos de medición y cálculo individual o masivo, a través de los cuales se pueda conocer la ubicación, medidas y colindancias del predio, las construcciones existentes y demás características del mismo, así como los datos de identificación del propietario y establecer las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales para el control y valuación en materia inmobiliaria.

La Dirección de Catastro y Los Municipios a través de sus órganos competentes establecerán los mecanismos de interoperabilidad para mantener actualizados en los registros de ambas entidades, los pagos recibidos por concepto del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles e Impuesto Predial con el fin de mantener actualizada la valuación y el cálculo de los registros catastrales.

ARTÍCULO 98.- Los predios se clasificarán en urbanos y rústicos, definiéndose estos conceptos de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 99.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97 de la presente Ley, la Dirección de Catastro, en forma conjunta con los Municipios, procederá a la delimitación y levantamiento de los planos de predios rústicos y urbanos mediante una Validación Cartográfica, de conformidad a la información proporcionada por la persona solicitante o el Municipio que corresponda y actualizará la Cartografía Digital a los límites catastrales que obren en los antecedentes de la Dirección de Catastro, así como los planos parciales de los mismos, por regiones o zonas, que sean necesarios para tener un conocimiento de la propiedad raíz, que sirva para la valorización de predios.

ARTÍCULO 100.- El Territorio de los Municipios del Estado se dividirán en Regiones Catastrales. Tratándose de predios urbanos las Regiones se dividirán en manzanas y éstas en lotes. Si se trata de predios rústicos, las regiones se dividirán en lotes. Las regiones, manzanas y lotes se numerarán progresivamente.

Los predios se identificarán con la clave catastral o expediente catastral respectivo, los cuales serán numerados haciendo referencia a los datos antes señalados. En caso de predios rústicos y urbanos, el registro catastral estará formado por 10 dígitos, de los cuales, los primeros 2 corresponden a la clave del municipio, los siguientes 2 al número de región catastral, los 3 siguientes al número de la manzana y los últimos 3 dígitos al número del lote.

Cuando una manzana sea dividida en 2 o más predios, dando como resultado la creación de una o más manzanas, una de ellas figurará con el número de origen, y la otra u otras se designarán con el número o números siguientes al más alto que figure en ese momento en la región en que se ubique.

Cuando un predio sea dividido en 2 o más partes, uno de ellos, a satisfacción del promovente, conservará el número de su designación original y a las otras partes se les asignará el progresivo siguiente al último número de los predios de la manzana correspondiente. En caso de que 2 o más predios se fusionaren se utilizará el número de los predios fusionados que el promovente designe.

La misma práctica se seguirá en las zonas rústicas, numerando progresivamente los predios que conforman la región catastral.

CAPITULO IV

DE LA VALUACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 101.- La valorización catastral se hará considerando la zona en la que se encuentra y, separadamente, el suelo y las construcciones o cualquier otro tipo de mejoras existentes.

ARTÍCULO 102.- En las zonas urbanas, la unidad de superficie que se tome para el avalúo de la tierra será el metro cuadrado.

Tratándose de predios ubicados en zona urbana, se recabarán previamente los datos relativos al uso o aplicación de cada uno de los predios de acuerdo con su ubicación, infraestructura de servicios, su entorno urbano y si lo hubiera, el factor de riesgo. Así mismo se recabará información sobre las últimas transacciones de compraventa realizadas en la zona o calle que se desee determinar su valor, ya sea que se revisen los valores de operación consignados en las notas de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o analizando el comportamiento del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 103.- La unidad de superficie que se tome en consideración en las tablas de valores unitarios aplicables a construcciones será por metro cuadrado o, en su caso, por metro cúbico cuando se trate de recipientes.

ARTÍCULO 104.- En las zonas rústicas, la unidad de superficie que se tome para el avalúo de la tierra será por hectárea o por metro cuadrado cuando se tenga un valor aprobado de calle, camino o carretera.

Para estos efectos se entiende como zona rústica, la que no cuente con los elementos necesarios para considerarse urbana.

La propiedad rústica para efectos de valuación se dividirá en riego rodado, riego bombeado, temporal de primera, temporal de segunda, agostadero de primera, agostadero de segunda, monte, cerril, cerril inaccesible y erial.

En las áreas rústicas la determinación de los valores unitarios de terreno se hará sobre una clasificación agronómica de la tierra y su situación topográfica, teniendo en cuenta además del rendimiento anual, el objeto al que se dedique, ya sea agrícola, ganadera o forestal. Para efectos de valuación se clasificará en riego rodado, riego bombeado, temporal de primera, temporal de segunda, agostadero de primera, agostadero de segunda, monte, cerril accesible, cerril inaccesible y erial.

ARTÍCULO 105.- El valor catastral se obtendrá al aplicar para cada predio la operación aritmética consistente en multiplicar las unidades de construcción con las que cuente el predio, por el valor unitario de construcción que le corresponda de entre los decretados por el H. Congreso del Estado; adicionado con el producto que resulte de multiplicar el número de unidades de suelo con las que cuenta el predio, por el valor unitario de suelo que le corresponda de entre los decretados por el H. Congreso del Estado.

Tratándose de predios con una profundidad mayor a 25 metros, al valor de suelo se le aplicará el coeficiente de demérito por profundidad de terreno, según se muestra en la tabla que se inserta a continuación:

TABLA DE COEFICIENTES DE PROFUNDIDAD

LIMITE INICIAL	LIMITE FINAL	COEFICIENTE
25.01	25.75	0.99
25.76	26.05	0.98
26.06	26.70	0.97
26.71	27.40	0.96
27.41	28.20	0.95
28.21	28.95	0.94
28.96	29.75	0.93
29.76	30.60	0.92
30.61	31.50	0.91
31.51	32.40	0.90
32.41	33.35	0.89
33.36	34.35	0.88
34.36	35.40	0.87
35.41	36.45	0.86
36.46	37.50	0.85
37.51	38.60	0.84
38.61	39.85	0.83
39.86	41.25	0.82
41.26	42.55	0.81
42.56	43.90	0.80
43.91	45.40	0.79
45.41	46.90	0.78
46.91	48.50	0.77
48.51	50.15	0.76
50.16	51.90	0.75
51.91	53.65	0.74
53.66	55.60	0.73
55.61	57.65	0.72
57.66	59.75	0.71
59.76	62.00	0.70
62.01	64.30	0.69
64.31	66.40	0.68
66.41	69.35	0.67
69.36	71.45	0.66
71.46	74.35	0.65
74.36	78.05	0.64
78.06	81.35	0.63
81.36	84.80	0.62
84.81	88.40	0.61
88.41	92.30	0.60
92.31	96.40	0.59
96.41	100.65	0.58
100.66	105.30	0.57
105.31	110.20	0.56
110.21	115.25	0.55
115.26	120.85	0.54

120.86	127.00	0.53
127.01	133.40	0.52
133.41	140.15	0.51
140.16	147.60	0.50
147.61	155.40	0.49
155.41	163.40	0.48
163.41	172.55	0.47
172.56	182.65	0.46
182.66	193.40	0.45
193.41	204.85	0.44
204.86	217.25	0.43
217.26	230.85	0.42
230.86	245.60	0.41
245.61	261.00	0.40
261.01	279.30	0.39
279.31	298.45	0.38
298.46	319.50	0.37
319.51	342.90	0.36
342.91	372.85	0.35

Los coeficientes de demérito por profundidad serán aplicables a los predios urbanos, y en el caso de predios rústicos sólo será aplicable cuando colinden con la traza de una carretera estatal o federal, hasta una profundidad de 372.85 metros lineales.

ARTÍCULO 106.- Para determinar los valores aplicables a las edificaciones o construcciones, se tomarán como base los distintos materiales utilizados en techos, muros, pisos, acabados interiores y exteriores, equipamiento y uso de la construcción entre otros. Considerando los anteriores elementos y la zona en que se ubican, se les determina un valor por metros cuadrados y se les clasifica como de primera, segunda y tercera. Cuando se trate de silos y tanques de almacenamiento, la unidad será el metro cúbico.

Entendiéndose como construcción de:

PRIMERA: Aquella que cuente con acabados de lujo o primera y que se ubique en una zona de alta plusvalía.

SEGUNDA: Aquella que cuente con acabados de tipo medio, ubicada principalmente en fraccionamientos de tipo interés social, considerándose su valor como un 70% del valor de Primera.

TERCERA: Autoconstrucción, fraccionamientos o colonias de tipo popular, considerándose su valor como un 50% del valor de Primera.

ARTÍCULO 107.- Para la valuación de los predios, además de los valores unitarios de suelo y construcción, se considerarán tablas de demérito y compensaciones, las cuales serán determinadas dentro de los criterios de valuación emitidos por la Junta Central Catastral, en las que se especificarán los deméritos o premios que deben sufrir los valores unitarios, cuando los predios por exceso o por defecto no estén comprendidos dentro del lote tipo, considerándose éste hasta de 25 metros de profundidad, además de los deméritos motivados por características muy específicas e inusuales de los predios, tales como torres de alta tensión, pendientes pronunciadas, entre otros elementos. Para efectos de la aplicación de los coeficientes de demérito, la profundidad del predio se medirá en metros lineales.

Se formularán tablas de demérito y compensaciones que deberán aplicarse a los valores unitarios de construcción o edificación en la misma forma establecida para los terrenos en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 108.- Los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el H. Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor de mercado.

ARTÍCULO 109.- Los valores unitarios de terrenos y construcciones, así como las tablas de deméritos y compensaciones, deberán ser remitidos a la Dirección de Catastro, por los Municipios o Juntas Municipales correspondientes o Junta Central Catastral, según sea el caso, para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 110.- El propietario del predio o su representante legal podrán inconformarse, en cualquier tiempo, con el valor del predio que resulte de acuerdo

con lo establecido en el artículo 105 de esta Ley, mediante escrito que presenten ante la Tesorería Municipal correspondiente, en el que manifiesten los motivos de su inconformidad, acompañando un avalúo comercial del inmueble emitido por una institución de crédito debidamente autorizada o por una institución colegiada de valuación debidamente constituida en la Entidad, así como los demás elementos de prueba que consideren necesarios.

En caso de que el promovente no acompañe el avalúo o las pruebas referidas en el párrafo que antecede, se procederá a prevenirlo para que las presente dentro de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente al que haya recibido la notificación de la prevención; de no acompañar pruebas dentro del término señalado, se le tendrá por no ofreciendo las pruebas respecto de las cuales haya sido omiso. En caso de omitir presentar el avalúo del inmueble, se le tendrá por no presentado el escrito de inconformidad, salvo que la inconformidad verse sobre las características físicas del predio o sobre errores aritméticos.

Una vez admitida la inconformidad, deberá remitirse el expediente debidamente integrado a la Junta Municipal Catastral que corresponda, la cual podrá acordar diligencias para mejor proveer, incluyendo la de solicitar la opinión de otra institución colegiada de valuación, debiendo resolver en un término no mayor de 15 días hábiles posterior a la fecha de la sesión de la junta catastral en la cual se analizó tal inconformidad.

La autoridad ante quien se presente el escrito de inconformidad procederá al estudio del documento, y si encuentra que existe un error en la determinación del valor catastral, procederá a la corrección y a la nueva determinación del valor catastral del inmueble.

En lo no previsto en este artículo, se aplicará supletoriamente lo establecido en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

Si revisado el valor por la Junta Municipal Catastral persiste la inconformidad, el promovente deberá presentar escrito al Director de Catastro, en que exprese las razones de su inconformidad, debiendo adjuntar:

a) El acuse de recibido del escrito de inconformidad presentado ante la Tesorería Municipal.

b) El avalúo y pruebas acompañados a la inconformidad presentada ante la Tesorería Municipal.

c) La resolución emitida por la Junta Municipal.

En caso de omisión a alguno de los requisitos referidos, el Director de Catastro deberá prevenir al promovente para que cumpla con la misma, de lo contrario, se le tendrá por no presentada su inconformidad.

De admitirse la inconformidad, el Director de Catastro remitirá la misma a la Junta Central Catastral, a efecto de que resuelva lo que corresponda dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que se haya celebrado la sesión de la junta catastral en la cual se analizó tal inconformidad

Tratándose de la notificación de los acuerdos dictados por la Junta Municipal Catastral o la Junta Central Catastral, éstas se harán por conducto de la Tesorería Municipal que corresponda, o del Instituto, según corresponda, respectivamente y se practicará en la forma que determine el Código Fiscal del Estado.

En caso de que no estuviere integrada la Junta Municipal Catastral, será la Junta Central Catastral, la encargada de desahogar, en única instancia, el procedimiento previsto en este artículo.

ARTÍCULO 111.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al H. Congreso del Estado.

La referida propuesta de valores deberá presentarse para consideración del H. Congreso del Estado, a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. Los valores aprobados por el H. Congreso del Estado entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.

A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del Artículo 21 BIS-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 112.- Cuando se modifiquen las características de un predio, se realicen modificaciones de superficie o de construcción o cualquier otro tipo de mejora, el valor catastral se actualizará en los mismos términos, conforme al Decreto de valores unitarios emitido por el H. Congreso del Estado.

ARTÍCULO 113.- Corresponderá a las Juntas Municipales Catastrales determinar los valores unitarios de suelo y construcciones, que servirán para la valuación de los predios, cuando se trate de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en este último caso de acuerdo con las áreas que resulten, en los términos de la escritura constitutiva de dicho régimen.

ARTÍCULO 114.- Para efectos de la aplicación de la tarifa del Impuesto Predial, prevista en el Artículo 21 Bis-8 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, por predio baldío se entiende aquel inmueble sin construcciones permanentes techadas, o que tenga una superficie de construcción menor al 20% de la superficie total del predio, ubicado en una zona urbana.

No se considera predio baldío, aquel inmueble utilizado para jardín de casa habitación, incluyendo palapas, asadores, albercas, fuentes, canchas deportivas y accesos interiores; y, que todos estos sean utilizados exclusivamente para uso doméstico, sin fines de lucro. Para efectos de este párrafo se entiende por jardín,

aquel terreno en el que por la actividad humana se cultivan flores, árboles de sombra, de adorno y demás plantas de ornato, para uso doméstico, sin fines de lucro.

Tampoco se consideran predios baldíos aquellos inmuebles utilizados para estacionamientos, patios de maniobras, calles interiores, áreas de almacenaje equipadas, campos deportivos, centros recreativos o parques y que cuenten con la licencia de uso de suelo correspondiente para la actividad o giro mencionados, en los términos previstos por la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, salvo que se justifique que dicha licencia no es exigible.

ARTÍCULO 115.- Los bienes del dominio público pertenecientes a la Federación, al Estado o a los Municipios, aun y cuando disfruten de exención total del Impuesto Predial, serán valorizados de acuerdo con la presente Ley.

CAPÍTULO V

DE LOS PROCESOS CATASTRALES

ARTÍCULO 116.- Los procesos catastrales consistirán, por lo menos, en los siguientes:

- I. Actualización;
- II. Valuación;
- III. Emisión de constancias, y
- IV. Consulta.

Los procesos catastrales podrán solicitarse de manera presencial en las oficinas de la Dirección de Catastro o mediante los medios electrónicos que al efecto se encuentren establecidos por dicha Dirección.

ARTÍCULO 117.- Se establece como unidad de Registro en materia Catastral a la Cédula Única Catastral, la cual contendrá como mínimo, lo siguiente:

- a) Clave Catastral del Predio, en los términos que establezca el Instituto;
- b) Ubicación del Predio, refiriendo calle, número exterior e interior, edificio, lote, manzana, colonia o fraccionamiento, código postal, entidad federativa y municipio;
- c) Folio Real, en caso de contar con él,
- d) Superficie, linderos, medidas y colindancias;
- e) Datos del propietario.
- f) Representación gráfica del Predio, incluyendo las coordenadas geográficas que permitan su ubicación.

En caso que no sea posible contar con lo dispuesto en los incisos e) y f) de esta fracción, los Catastros deberán establecer el procedimiento que permita integrar dicha información a la Cédula Catastral, conforme a las disposiciones que emita la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 118.- Los trámites catastrales se iniciarán:

- I. A petición de parte por los propietarios, o personas que tengan un derecho real sobre los Predios o por su legítimo representante;
- II. De oficio, por parte de las autoridades catastrales competentes, o bien, por autoridad judicial, y
- III. Por notario público que haya autorizado o vaya a autorizar el acto jurídico.

ARTÍCULO 119.- Las autoridades, dependencias e instituciones que otorguen autorizaciones relativas a la apertura de vías públicas, al cambio de denominación de las vías públicas o de la asignación de número oficial de edificaciones, o a la realización de cualquier obra pública o privada que implique la

modificación de las características del inmueble, deberán informar por escrito de tales situaciones a la Dirección de Catastro, en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que se emitan las resoluciones correspondientes.

Así mismo, la Dirección de Catastro tendrá la atribución de allegarse por cualquier medio que considere pertinente de información necesaria para mantener actualizada la cartografía y el padrón catastral.

ARTÍCULO 120.- Los organismos y entidades públicos y privados, que realicen actividades relativas a la construcción de obras para el desarrollo urbano y de vivienda, así como los que tengan como finalidad la regularización de la tenencia legal de la tierra, deberán informar por escrito a la Dirección de Catastro la realización de actividades que impliquen un cambio en las características físicas del inmueble, así como en los datos del propietario, que obren en el padrón catastral, en un plazo no mayor de 15 días contados a partir de que tengan conocimiento de dichos cambios.

Así mismo la Dirección de Catastro tendrá la atribución de allegarse por cualquier medio que considere pertinente de información necesaria para mantener actualizada la cartografía y el padrón catastral.

ARTÍCULO 121.- En caso de transmisión de propiedad de bienes raíces, la Dirección del Registro Público, los notarios públicos, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan esas funciones notariales, estarán obligados a dar aviso a las Tesorerías Municipales y a la Dirección de Catastro sobre cada uno de los actos de transmisión de dominio de bienes inmuebles en que hubieran intervenido, así como de los actos de cancelación en el caso de no llevarse a cabo la operación de transmisión de dominio.

Los avisos mencionados deberán presentarse utilizando las formas oficiales establecidas por el Instituto, ya sea a través de medios electrónicos o de cualquier otra índole.

En el caso de los notarios públicos, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, los avisos se darán dentro del plazo de un mes siguiente a la fecha en que se cubra el impuesto sobre adquisición de inmuebles, en el caso de la Dirección de Registro Público, estos deberán ser presentados en un plazo de un mes siguiente a la fecha de inscripción o cancelación. Los avisos mencionados deberán presentarse utilizando las formas oficiales aprobadas por el Instituto.

Así mismo la Dirección de Catastro tendrá la atribución de allegarse por cualquier medio que considere pertinente de información necesaria para subsanar de oficio errores en los avisos proporcionados.

ARTÍCULO 122.- Los propietarios de un Predio están obligados a realizar el registro o actualización de éste en el Catastro, presentando las declaraciones, avisos, solicitudes, planos, manifestaciones, para lo cual deberán cumplir, como mínimo, con lo siguiente:

- I. Señalar las características del Predio de que se trate;
 - II. Acompañar el título de propiedad o resolución emitida por autoridad competente debidamente inscrita en el Registro Público;
 - III. Señalar, en su caso, el trámite que solicita;
 - IV. Nombre o denominación o razón social del solicitante;
 - V. El registro federal de contribuyentes;
 - VI. La clave única del registro de población, tratándose de personas físicas,
- y
- VII. Las demás que determine la Dirección de Catastro.

Las autoridades catastrales podrán, en cualquier momento, verificar la veracidad de la información proporcionada.

La solicitud de registro de un predio en el padrón catastral será improcedente si se encuentra registrado diverso título, en la inteligencia que éste deberá validarse mediante plano de Validación Cartográfica. No obstante, será procedente la solicitud de registro de un predio en el padrón catastral cuando se encuentre en confusión de límites, condicionado a que, posteriormente, realice las gestiones conducentes a efecto de superar dicha confusión de acuerdo con los procedimientos legales correspondientes.

En caso de confusión parcial de superficie entre predios colindantes, sólo podrá ser objeto de registro catastral la superficie que esté libre de confusión.

La Dirección de Catastro podrá autorizar parcialmente los trámites solicitados, o bien, podrá condicionar la autorización a la realización de diverso trámite que considere pertinente para la procedencia de la autorización, pudiendo realizar los gestiones que considere necesarias para que exigir el cumplimiento de la condicionante.

ARTÍCULO 123.- Tratándose de predios que cumplan con los requisitos señalados en el artículo anterior, sólo se aceptarán los trámites de subdivisión, fusión, relotificación, o cualquier otro trámite que implique la modificación de la inscripción, siempre y cuando los datos de ubicación, medidas y colindancias coincidan con el registro existente del propietario respectivo.

ARTÍCULO 124.- Los servidores públicos con competencia en materia urbanística que intervengan en la autorización de una fusión, subdivisión, lotificación, relotificación, régimen en condominio, fraccionamiento o conjunto urbano de Predios, deberán requerir a los solicitantes la Cédula Única Catastral de los Predios involucrados, la georeferencia de los predios involucrados, así como informar de todo lo relativo con dichas autorizaciones a la autoridad catastral competente, proporcionando una copia de los planos actualizados con la inscripción de los datos de registro.

ARTÍCULO 125.- En los casos de trámites urbanísticos autorizados que requieran de su inscripción en el Registro Público, el Registrador Público procederá a realizar la inscripción correspondiente, una vez que se acredite la validación técnica y/o la actualización del padrón catastral de la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 126.- Los solicitantes, en el caso de nuevas construcciones, deberán proporcionar a la Dirección de Catastro, los planos o croquis que sirvan de base para la cuantificación y clasificación de éstas, así como los documentos necesarios que acrediten la autorización del uso del suelo por la autoridad competente, en los casos requeridos, y los datos del propietario.

Las nuevas construcciones darán lugar al pago del impuesto predial después del lapso que para su conclusión fije la Dirección de Catastro y el cual no será superior a un año. En el caso de que pasado este término no estuviere concluida la construcción, los usuarios podrán solicitar a las autoridades municipales correspondientes, la prórroga para el pago mencionado, la que se otorgará si procediere, previa la inspección conducente.

En los casos en que la construcción permanente sea de un propietario y el terreno de otro, el avalúo se hará a nombre del propietario del terreno, pero corresponderá a la Dirección de Catastro clasificar los cargos para fines del pago del impuesto, según los datos de la notificación correspondiente.

La inscripción de edificaciones a nombre de persona distinta del propietario del terreno, sólo procederá en caso de que el interesado cuente con autorización por escrito otorgada por aquél.

En caso de que se detecte alguna construcción no inscrita en el padrón catastral, la autoridad municipal podrá solicitar a la Dirección de Catastro el bloqueo del expediente catastral que corresponda hasta en tanto el contribuyente no regularice los metros de construcción ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 127.- Las autoridades catastrales realizarán los procesos de actualización conforme a las fases mínimas siguientes:

I. La recepción de la solicitud de registro o actualización del Predio, la cual comprende:

- a) La presentación de la solicitud, en las Formas Precodificadas;
- b) La recepción de la documentación que se presenta para acreditar la propiedad del Predio que se pretende registrar o actualizar;
- c) La asignación electrónica de un número de control progresivo de entrada y el registro de la fecha, hora, minuto y segundo del ingreso correspondiente a cada solicitud, y
- d) La asignación de turno al encargado de realizar el registro o actualización del Predio correspondiente.

II. La verificación que deben realizar las autoridades catastrales conforme a lo siguiente:

- a) Que la solicitud se encuentre debidamente requisitada;
- b) Que la solicitud haya sido presentada por persona que acredite un interés legítimo o se encuentre autorizada para realizar el trámite, y
- c) Que los documentos presentados en la solicitud sean legalmente válidos y se refieran con el Predio descrito en dicha solicitud.

III. En caso de actualización de la información del Predio, la autoridad catastral deberá realizar la revisión de la información de dicho Predio en el Padrón Catastral, verificando que la información a actualizar corresponda con los datos previstos en dicho Padrón y, en caso de identificar discrepancias, se requerirá al solicitante lleve a cabo las aclaraciones o rectificaciones al Predio que se pretende actualizar;

IV. Para determinar procedente la validación de las solicitudes de registro o actualización de Predios, deberá soportarse con las imágenes digitales que el interesado haya presentado en su solicitud, así como en el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables. La validación deberá ser autenticada con firma electrónica avanzada, tanto por el encargado de realizar la supervisión como por el responsable de la validación;

V. En su caso, la emisión del dictamen de inspección que corrobore o registre los cambios en terreno o construcción del Predio, previamente validados;

VI. Una vez validada la solicitud, se procederá al registro o actualización de la Cédula Única Catastral, así como a la actualización de la Cartografía, mediante el uso de las herramientas disponibles en cada uno de los sistemas del Catastro;

VII. Se procederá a la valuación o revaluación del Predio, cuando en la actualización de la Cédula Única Catastral se hayan modificado aquellos parámetros que afectan el valor de dicho Predio, tales como las superficies de terreno o construcción, servicios públicos o por la entrada en vigor de nuevos valores catastrales unitarios, y

VIII. En el proceso de actualización y siempre que se considere necesario, las autoridades catastrales deberán notificar a los interesados las deficiencias en las solicitudes para subsanarlas antes de su resolución definitiva.

ARTÍCULO 128.- En caso de detectarse que el predio objeto de cualquiera de los trámites mencionados en este capítulo, presente confusión de límites con predios colindantes o de otros propietarios, se suspenderá el registro catastral de dicho trámite hasta en tanto se decida por la autoridad competente la titularidad y la superficie y/o demás características del inmueble.

En caso de que la confusión sea parcial, sólo podrá ser objeto de trámites catastrales la superficie que esté libre de confusión, debiéndose efectuar previamente una subdivisión ante la autoridad competente, a fin de separar la porción correspondiente, asignándole un nuevo expediente catastral.

La cancelación de una inscripción catastral por falta de título de propiedad revocará todos los efectos anteriores del registro.

ARTÍCULO 129.- Para los efectos señalados en el último párrafo del artículo 126 de esta ley, la Dirección de Catastro a solicitud de parte, expedirá plano de Validación Cartográfica previo pago de derechos, debiéndose asentar en el plano, el área que presenta confusión de superficie y el área disponible para trámites catastrales y registrales

ARTÍCULO 130.- La Dirección de Catastro podrá suspender cualquier registro catastral cuando se advierta alguna inconsistencia en la información o documentación presentada, o la misma no sea suficiente para acreditar las condiciones propias del inmueble, previa validación con el Registro Público, el Archivo General de Notarías o cuando la autoridad competente así lo requiera.

De igual forma, en caso de detectarse alguna anomalía en algún expediente catastral podrá, a su discreción, bloquear el expediente catastral a efecto de que no se realice ningún trámite ante la Dirección de Catastro hasta en tanto el propietario regularice la anomalía detectada.

ARTÍCULO 131.- Cuando de los documentos o manifestaciones de la persona propietaria y de las autoridades existentes en el expediente registral o catastral se desprenda fehacientemente que el inmueble está ubicado en un municipio distinto al inscrito, deberá realizarse la anotación, el ajuste y ubicación en el municipio que corresponda tanto por la autoridad registral como la catastral.

ARTÍCULO 132.- El proceso de consulta al Padrón Catastral y a la Cartografía digital podrán solicitarlo los propietarios, siempre que se realicen sobre

un Predio determinado y se cuente con la información correspondiente a su nombre, en su caso, clave catastral o su ubicación.

ARTÍCULO 133.- La Dirección de Catastro realizará la justipreciación de rentas a que se refiere la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León en el término de 10 días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud correspondiente, conforme a los lineamientos que se señalen en esta Ley.

ARTÍCULO 134.- Con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior, será necesario que a la solicitud de justipreciación de rentas se anexen los siguientes documentos: Ficha Técnica en la forma proporcionada por la Dirección de Catastro, cédula única catastral, croquis de ubicación, copia del último contrato de arrendamiento, reporte fotográfico actualizado del inmueble, fotos interiores y exteriores y los demás documentos que se consideren necesarios.

Capítulo VI

DE LAS INFRACCIONES Y DE LAS SANCIONES.

ARTÍCULO 135.- Son infracciones de la presente Ley:

- I. Consignar datos falsos en sus declaraciones, avisos, solicitudes, planos o manifestaciones, con excepción del relativo al valor del predio;
- II. Omitir presentar oportunamente los planos, datos, informes, declaraciones, solicitudes, manifestaciones y cualquier otro documento que señalen las leyes o las convocatorias respectivas, o sean requeridos por las autoridades catastrales, en un plazo no mayor a 30 días contados a partir del inicio de los citados eventos;
- III. No comparecer cuando sea requerido para la aclaración de las dudas que surjan con motivo de sus declaraciones o manifestaciones;
- IV. Omitir prestar oportuna y eficaz cooperación cuando le sea solicitada;

- V. Omitir auxiliar a los organismos catastrales para el mejor desempeño de sus funciones, y
- VI. Permitir la infracción de esta Ley por los sujetos obligados a cumplirla.

ARTÍCULO 136.- Los infracciones a que se refiere el artículo anterior serán sancionadas como sigue:

- I. Si están comprendidos en las fracciones I, III, IV y V, se les aplicará una multa de 3.5 a 6.5 cuotas;
- II. Si están comprendidos en los casos de la fracción II, la que resulte mayor entre 3 cuotas o hasta el 100% de las contribuciones omitidas, y
- III. Si están comprendidos en las fracciones IV, V y VI de 20 a 40 cuotas. En caso de que se trate de servidores públicos del Estado, si a juicio del Director General del Instituto la infracción es grave, además serán destituidos, sin perjuicio de la instancia de responsabilidad, si procediera.

Para efectos del presente artículo al hacer referencia a cuota, se entenderá por ésta, el equivalente a la Unidad de Medida y Actualización vigente.

En el caso de incumplimiento de las fracciones I, II y III, del artículo 135, además de las sanciones a que se refiere este artículo, se suspenderá la inscripción catastral correspondiente, durante el plazo en que se mantenga el incumplimiento de los propietarios, poseedores, arrendatarios, usufructuarios o superficiarios.

En el caso de incumplimiento de fedatarios públicos, además de las sanciones a que se refiere este Artículo, se dará vista a la autoridad competente en la materia a fin de que sean sancionados en los términos de la Ley que regule las actividades de los fedatarios públicos.

TÍTULO IV

DEL RECURSO DE REVOCACION

ARTÍCULO 137.- El recurso de revocación es el medio de impugnación con que cuentan los particulares en contra de cualquier acto administrativo definitivo dictado por cualquier servidor público adscrito a alguna Unidad Administrativa del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y será procedente cuando, de las resoluciones en comento, se desprenda la ausencia o inexacta aplicación de la legislación o normatividad aplicable.

De igual forma procederá en aquellos casos en que se compruebe que el documento inscrito haya sido desconocido por la persona que se ostente como Fedatario Público, autoridad Judicial o Administrativa o quien supuestamente lo haya expedido en su momento.

ARTÍCULO 138.- La admisión, tramitación y resolución del recurso de revocación es competencia de la Dirección General del Instituto, misma que se auxiliará con la persona Titular de la Unidad Jurídica del ente público para el desahogo del procedimiento correspondiente.

La competencia originaria de la persona Titular de la Dirección General para la resolución del recurso, podrá ser delegada a algún servidor público del Instituto.

ARTÍCULO 139.- El recurso se interpondrá ante la Unidad Jurídica del Instituto, mediante escrito que se presente, dentro de los 10 días hábiles siguientes al en que surta efectos la notificación del acto impugnado, o bien, al en que se tenga conocimiento del mismo y se acredite con fecha cierta tal circunstancia.

El escrito por medio del cual se interponga deberá contener los siguientes requisitos:

I. Nombre y domicilio de la persona recurrente, o su representante en su caso, el cual deberá justificarlo con el documento que así lo acredite, así como cuenta de correo electrónico para recibir comunicaciones derivadas del procedimiento;

II. Señalar el acto impugnado, así como el nombre y puesto de la persona que lo haya emitido;

III. Señalar el libro, folio o código electrónico y expediente catastral con que se identifique el acto impugnado, en la base de datos digital o electrónica del Instituto, si se hubiere admitido la existencia de éste;

IV. La manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que tuvo conocimiento del acto impugnado; o bien, copia del instructivo de notificación correspondiente;

V. Manifestar “bajo protesta de decir verdad” los antecedentes del acto impugnado;

VI. Señalar los agravios que ocasiona el acto impugnado;

VII. Señalar las pruebas que se ofrezcan, especificando su relación con la materia del recurso, precisando claramente el hecho o hechos que se pretende acreditar, y

VIII. Señalar las peticiones que se consideren por parte del recurrente.

ARTÍCULO 140.- Es improcedente el recurso cuando se haga valer contra actos que:

I. No afecten el interés jurídico del recurrente;

II. Sean resoluciones dictadas en el procedimiento del recurso administrativo, en otro recurso administrativo o cualquier medio de defensa por vía jurisdiccional o en cumplimiento de éstas o de sentencias;

III. Hayan sido o se encuentren siendo impugnados a través de otro medio de defensa, así como que ya se hubiere emitido una resolución, de fondo, sobre el mismo asunto, en otro recurso previamente interpuesto;

IV. Se hayan consentido los actos impugnados, entendiéndose por consentidos los actos contra los que no se promovió el recurso de revocación dentro del término de ley;

V. Sean conexos a otro que haya sido consentido;

VI. Se hayan consumado de un modo irreparable;

VII. Hayan cesado sus efectos;

VIII. Tengan objeto o materia insubsistente;

IX. Aún y cuando habiendo sido desconocido el acto por el Fedatario Público, la autoridad Judicial o Administrativa o quien supuestamente lo haya expedido en su momento, la propiedad materia del recurso se hubiera transmitido a un tercero, y

X. Se presenten causas de improcedencia derivadas de esta Ley o de otra legislación o normatividad aplicable.

ARTÍCULO 141.- En la presentación del recurso de revocación podrá solicitarse se envíe requerimiento al fedatario Público o a la Autoridad Judicial o Administrativa para la autenticación y validación del documento que obra inscrito bajo la inscripción que se pretende dejar sin efectos.

ARTÍCULO 142.- Al interponerse el escrito del inicio del recurso de revocación en representación de otra persona física o moral, quien suscriba el recurso justificará su representación con apego a las reglas del derecho civil aplicable. Si no se acompañare, al escrito en que se interponga el recurso, el documento necesario para acreditar la personalidad del representante o mandatario, se desechará el recurso sin más trámite.

ARTÍCULO 143.- Al escrito inicial del recurso de revocación deberá de recaer un auto admisorio si se cumplen cada uno de los requisitos precisados en el artículo 139, o en su defecto, se analizará si existen cuestiones que pudieran ser

subsanables, requiriendo al promovente para la atención y corrección de las mismas dentro de un plazo de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su notificación.

En el caso de que no fueren atendidas las prevenciones realizadas, se atendieren de manera incorrecta o que dentro del escrito correspondiente se asienten circunstancias que no son subsanables, el recurso de revocación se desechará de plano.

ARTÍCULO 144.- Una vez cumplidas las prevenciones en comento, en el auto de admisión del recurso de revocación, se ordenará, de oficio, suspender cualquier trámite en relación con dicha inscripción o expediente catastral y se girará el oficio correspondiente para la validación y autenticación del documento que se encuentra registrado bajo la inscripción materia de este procedimiento.

La comunicación del oficio de referencia deberá efectuarse a través del personal que designe la Unidad Jurídica del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León para tal efecto.

Asimismo, se solicitará el informe correspondiente a las unidades del Instituto que hayan participado en la emisión del acto impugnado, mismo que deberá rendirse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en la que se les solicite, en el cual deberán expresar los fundamentos y motivos que justifiquen su determinación, y en su caso, allegar los elementos probatorios que consideren.

Una vez obtenido el informe, y obre la documental mediante la cual se desahogue la validación y autenticación señalada en el primer párrafo de este artículo, se procederá a emitir dentro del término de 10 diez días hábiles la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 145.- La resolución que ponga fin al recurso podrá:

- I. Desecharlo de plano, ante una improcedencia notoria y manifiesta.

- II. Sobreseerlo en caso de que:
 - a) El recurrente se desista expresamente del recurso;
 - b) El recurrente muera durante el trámite del recurso, si el derecho agraviado sólo afecta a su persona;
 - c) Durante el trámite del recurso apareciere o sobreviniere alguna de las causas de improcedencia, y
 - d) No exista el acto impugnado.
- III. Negar la pretensión del recurso y confirmar el acto impugnado.
- IV. Revocar el acto impugnado, para el efecto de que se proceda a la cancelación o rectificación de la inscripción, con los mismos efectos en su caso, en el expediente catastral.

La cancelación de la inscripción no prejuzga sobre los derechos de propiedad.

TRANSITORIOS.

ARTÍCULO PRIMERO. - Se derogan todas las disposiciones de la Ley del Catastro, aplicable en el Estado de Nuevo León, su Reglamento, la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, así como todas las disposiciones, convenios y demás ordenamientos que se encuentren en oposición a la presente Ley.

A lo anterior, se exceptúa el contenido del artículo número 77 de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, mismo que continuará vigente para efecto de regular la demarcación y conformación de los Distritos Registrales mientras no se realice una nueva designación de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la presente ley.



ARTÍCULO SEGUNDO. - La Dirección de Catastro dará de baja las cuentas catastrales a las que no se les hubiera asignado un expediente catastral por falta de documentación comprobatoria sobre la titularidad del inmueble siempre y cuando no exista movimiento en las mismas por más de cinco años; así como aquellas que, habiéndosele otorgado expediente, no hayan cumplido con alguna condicionante que se hubiere establecido para tal efecto.

ARTÍCULO TERCERO. - Toda referencia al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, se entenderá a partir de su vigencia, al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, en términos del artículo décimo tercero transitorio del Decreto por medio del cual se expide el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 7 de junio del 2023.

ARTÍCULO CUARTO. - La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

