

H. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD DEL MAÍZ, S.L.P.
DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 2024-2027

OFICIO No.: DCM/029/2026

ASUNTO: Nota informe Jurídico que se rinde.

Ciudad del Maíz, S.L.P., a 15 de Mayo de 2026.

C. ROSA ANGÉLICA MARTÍNEZ LINARES
PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD DEL MAÍZ, S.L.P.
P R E S E N T E.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 114, fracciones II y III, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí; 76, 77, 78 y 110 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí; así como en los artículos 213 y 214 del Reglamento Interno del Municipio de Ciudad del Maíz, S.L.P., publicado en la Edición Extraordinaria del Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis” del miércoles 11 de marzo de 2026, la suscrita, **LIC. ANA MARITZA CALDERÓN MORALES**, en mi carácter de Jefa del Departamento de Catastro Municipal del H. Ayuntamiento de Ciudad del Maíz, S.L.P., ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Que en ejercicio de las atribuciones que me confieren las fracciones I, III, IV, XIII, XIV, XV, XVII, XVIII y XXIV del artículo 214 del Reglamento Interno citado —que me facultan, entre otras, para administrar el inventario de predios del municipio, dirigir y aplicar las disposiciones de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, ejercer con carácter de autoridad fiscal las facultades de revisión, fiscalización, determinación y cobro de contribuciones en materia de impuesto predial en coordinación con la Tesorería Municipal, así como conocer y verificar los cambios que sufran los bienes inmuebles inscritos en el catastro municipal—, me permito rendir a esta Presidencia Municipal el presente informe.

Antecedentes.

1.- con fecha 26 de febrero de 2026, la C. Luz Arely Rocha Zarate presento escrito por el que pone de conocimiento del H. Cabildo, la supuesta negativa a recibirle el pago del impuesto predial de la clave catastral

De la revisión de los datos del Catastro Municipal de este Municipio, nos encontramos que la Calve Catastral 1101020605900, corresponde a un Predio respecto del cual el H. Cabildo autorizó un cambio de uso de suelo de rustico a habitacional, así como a la autorización de que ese lote sea fraccionado.

2.- De la búsqueda encontramos que la Propietaria, no ha cumplido con la consecución de los tramites catastrales y de desarrollo urbano que le corresponde por efecto de la autorización, sin que, en los archivos catastrales, conste que se pago el cambio de uso de suelo, la autorización del fraccionamiento, y que se elaboró y autorizo el plano del fraccionamiento, con la nueva lotificación.

3.- con tal motivo se solicitó información al c. secretario del H. Ayuntamiento, la información que nos permita determinar la situación legal del Fraccionamiento autorizado.

Al respecto mediante oficio de fecha 10 de marzo de 2026, el Secretario contesto lo siguiente:

¡Por el cambio
Que Merecemos!

**GOBIERNO MUNICIPAL
DE CIUDAD DEL MAÍZ, S.L.P.
ADMINISTRACIÓN 2024-2027**

“Por El Cambio Que Merecemos”



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO: SECRETARÍA GENERAL
Oficio N° PM/SG/042-2026
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Ciudad del Maíz, S.L.P. a 10 de marzo de 2026.

El que suscribe Profr. Noé Hernández Curandero, Secretario General del H. Ayuntamiento de Ciudad del Maíz, S.L.P., me dirijo a usted respetuosamente, para dar respuesta al oficio No. CM/06-09/03/2026, donde solicita acta de cabildo, así como plano del Fraccionamiento "DEL VALLE", a nombre de la C. Luz Areli Rocha Zarate; se realizó la búsqueda en el archivo que obra en el departamento de Secretaría General, del cual se obtuvo el **Acta de Cabildo sesión Ordinaria No. 72**, celebrada el día **30 de agosto del año 2024**, misma que no contiene como anexo ningún plano, la cual fue entregada copia simple en oficio No. PM/SG/036-2026.

Se anexa una copia certificada para el seguimiento del debido proceso.

4.- Del acta correspondiente se advierte lo siguiente:

4.1. El orden del día donde se trató lo relativo a la solicitud presentada por el ciudadano.

-----Orden del día-----

Como punto III del Orden del Día. ANALISIS Y APROBACIÓN EN SU CASO DE PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "DEL VALLE" PRESENTADO POR LA C. LUZ ARELY ROCHA ZARATE. El Secretario del H. Ayuntamiento Lic. Essau Madrigal Martínez da lectura al Proyecto en mención:-----

4.2. El propósito de la solicitud:

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**

Atención: Integrantes del H. Ayuntamiento

Estimados miembros del Ayuntamiento de Ciudad del Maíz:

Por medio de la presente, su servidora, Luz Arely Rocha Zárate me dirijo a ustedes con el fin de **solicitar los permisos y licencias** necesarios para la creación de un nuevo fraccionamiento en la zona urbana de la cabecera municipal de Ciudad del Maíz. Por lo anterior he integrado es siguiente:

Proyecto de creación del "Fraccionamiento del Valle"

Ubicación. – El fraccionamiento está localizado en la zona norte del polígono que conforma la Cabecera Municipal de Ciudad del Maíz, S.L.P., que ampara la escritura pública de la rectificación de la escritura pública de cuatro de julio del año dos mil veintidós, Año 2023, Tomo 331, Acta 35,727 y está establecido en una superficie de 18 mil 902.17 metros cuadrados medidas y colindancias que se detallan en el plano que se anexa al presente.

Número de Lotes: 52, distribuidos en 5 manzanas con una superficie total de 11 mil 543.76 metros cuadrados, con acceso por calles denominadas: Calle Valle del Maíz, Calle Valle Dorado, Calle Valle del Nogal, Calle Valle de los Olivos, Calle Valle del Mezquitil y Carretera Ciudad del Maíz a el Naranja con un total de 5 mil 702.69 metros cuadrados y un área de donación al municipio de 1 mil 655.72 metros cuadrados. Con la distribución que se detalla en el plano anexo al presente.

Justificación.

4.3. La autorización del cambio de uso de suelo y fraccionamiento del Predio:

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**

Al análisis del presente Proyecto el H. Cabildo aprueba por Unanimidad dicho proyecto Autorizando por Unanimidad el Fraccionamiento denominado "Del Valle" que se localiza en Predio Rustico ubicado en Ciudad del Maíz, S.L.P., Área total 18902.17 m², Área de Manzanas 11,543.76 m², Área de Calles 5,702.69 m², Área de Donación 1,655.72 m².

52 lotes vendibles, distribuidos en 5 manzanas, todos estos datos de acuerdo al plano presentado.

De igual manera el H. Cabildo autoriza por UNANIMIDAD el nombre de las calles que se mencionan en el Plano del Fraccionamiento denominado "Del Valle" que se localiza en Predio Rústico ubicado en Ciudad del Maíz, S.L.P., siendo las siguientes: Calle Valle Dorado, Calle Valle del Maíz, Calle del Mezquiteal, Calle de Los Olivos, Calle del Nogal y Carretera Ciudad del Maíz a el Naranja.

Diviam Berenice

4.4. La firma de los integrantes del H. Cabildo.

¡Por el cambio
Que Merecemos!


C.P. ONESIMO VILLANUEVA MARTINEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO


LIC. BRENDA GUADALUPE VEGA AMADOR
SINDICO MUNICIPAL


L.D.T. MARTÍN ANTONIO LUMBRERAS ESPINOZA
PRIMER REGIDOR



C. JOSE ARTURO GONZALEZ VIERA
SEGUNDO REGIDOR INTERINO


C. JESÚS GILBERTO PÉREZ SÁNCHEZ
TERCER REGIDOR


C. MIRIAM BERENICE BAÑUELOS MORENO
CUARTO REGIDOR


C. JOSÉ DE JESÚS POIRE VARGAS
QUINTO REGIDOR


C. ARACELI MÉNDEZ GARCÍA
SEXTO REGIDOR


LIC. ESSAU MADRIGAL MARTÍNEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

Considerando la gravedad de las imputaciones que la Ciudadana hace de mi persona me permito rendir el presente informe para su Señoría Presidenta Municipal, y los Integrantes del H. Cabildo, estén informados del estado legal actual del Predio en cuestión ,y **por ende las obligaciones que al día de hoy se encuentran pendientes de cumplir por parte de la H. Propietaria del Predio Fraccionado:**

I. OBJETO DEL INFORME

El presente informe contiene una nota técnica tiene por objeto poner en conocimiento de esta Presidencia Municipal el marco jurídico aplicable a las obligaciones que asume el propietario o

¡Por el cambio
Que Merecemos!

poseedor de un predio ubicado en la jurisdicción territorial del municipio de Ciudad del Maíz, S.L.P., frente a las autoridades registral, catastral y fiscal, así como los efectos jurídicos derivados de las modificaciones físicas o jurídicas del inmueble (incluida la lotificación), la naturaleza de la clave catastral única y, finalmente, la limitación temporal para el cobro del impuesto predial por virtud de las figuras de prescripción y caducidad fiscal.

Lo anterior, con la finalidad de aportar a esta Presidencia Municipal los elementos jurídicos que sustenten las decisiones administrativas y los actos de autoridad fiscal que en materia catastral y predial corresponda dictar a este Departamento, en estricto apego al principio de legalidad, que para una mejor comprensión se han desarrollado los Tópicos relevantes.

Marco normativo y abreviaturas.

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 115.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, artículo 114.
- Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí (última reforma P.O. 24-IX-2024) —en adelante, LRPPC—.
- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí (última reforma P.O. 14-VI-2024) —en adelante, LOTDU—.
- Código Fiscal del Estado de San Luis Potosí —en adelante, CFE—.
- Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de San Luis Potosí.
- Ley de Ingresos del Municipio de Ciudad del Maíz, S.L.P., para el ejercicio fiscal vigente.
- Reglamento Interno del Municipio de Ciudad del Maíz, S.L.P. (P.O. 11-III-2026).

II. TÓPICO 1. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL ADQUIRIR UN PREDIO

Cuando una persona física o moral adquiere la propiedad o posesión de un bien inmueble ubicado en el territorio del municipio de Ciudad del Maíz, S.L.P., se generan de forma simultánea obligaciones de carácter registral, catastral y fiscal, conforme a las disposiciones siguientes:

1. Obligación registral (inscripción del título traslativo de dominio)

El artículo 13, fracción I, de la LRPPC establece que se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre

*¡Por el cambio
Que Merecemos!*

inmuebles. En concordancia, el artículo 27 dispone que en la Sección Inmobiliaria se inscribirán todos los títulos o documentos por los cuales se adquiera o transmita el dominio sobre bienes inmuebles.

Por su parte, el artículo 15 de la LRPPC señala que los actos sujetos a registro deberán constar en instrumento público otorgado ante notario, en resoluciones o providencias judiciales o administrativas, o en los demás documentos que conforme a la ley sean susceptibles de registro. La inscripción es indispensable para que el acto surta plenamente efectos contra terceros (artículo 5º LRPPC).

2. Obligación catastral (manifestación e inscripción en el Padrón Catastral Municipal)

El artículo 74 de la LRPPC dispone, en su párrafo segundo, que todos los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción territorial de cada municipio del Estado deberán estar inscritos en el catastro de la municipalidad y ser objeto de avalúo, sin importar su tipo de tenencia, régimen jurídico de propiedad, uso o destino.

El párrafo tercero del mismo numeral establece la obligación principal del adquirente:

“Los propietarios, copropietarios o poseedores del régimen ejidal, están obligados a manifestar la existencia, las características y las modificaciones que sufran dichos inmuebles, dentro de los siguientes diez días hábiles en que se dé la incidencia...” (art. 74, párr. tercero, LRPPC).

Adicionalmente, el artículo 96 de la LRPPC ordena que la inscripción o actualización en el Padrón Catastral Municipal sea solicitada por los propietarios o poseedores, anexando copia certificada del título de propiedad o certificado de posesión. **Si el adquirente no presenta la manifestación dentro de los treinta días siguientes a la recepción del título, este Departamento de Catastro Municipal procederá de oficio a realizar la inscripción o actualización, sin perjuicio de las sanciones aplicables, conforme a la facultad conferida por el artículo 214, fracción XV, del Reglamento Interno.¹**

3. Obligación fiscal (causación del impuesto predial)

¹ Destacamos que esta Dependencia, se ha reservado el ejercicio de facultades legales en contra del propietario, buscando que exista un proceso de autocorrección.

Con la adquisición del inmueble nace para el adquirente la calidad de sujeto pasivo del impuesto predial conforme a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de San Luis Potosí y a la Ley de Ingresos Municipal vigente. La base gravable es el valor catastral determinado por este Departamento de Catastro Municipal, en términos del artículo 112 de la LRPPC y de la fracción VII del artículo 214 del Reglamento Interno.

4. Obligación notarial concurrente

El artículo 98 de la LRPPC obliga a los notarios públicos, previamente a cualquier traslación de dominio o de derechos reales, a solicitar a los particulares: (I) el avalúo catastral con antigüedad máxima de seis meses; (II) el comprobante de pago del impuesto predial del año en que se autoricen las escrituras; y (III) tratándose de predios rústicos, un plano con la poligonal envolvente y su cuadro de construcción. Estas exigencias funcionan como mecanismos de control que vinculan al adquirente con el cumplimiento de sus obligaciones catastrales y fiscales ante este Departamento.

No existe evidencia de que el Propietario haya tramitado el Plano autorizado por el Municipio, del fraccionamiento autorizado, lo que implica una infracción sancionable.

El incumplimiento de esta obligación, no le libera de la obligación de pagar el impuesto predial conforme a los 52 predios de uso habitacional que se le autorizaron por el cabildo.

Obligación	Contenido	Fundamento
Registral	Inscribir el título traslativo de dominio en el RPP, Sección Inmobiliaria.	Arts. 5, 13.I, 15 y 27 LRPPC
Catastral	Manifiestar la adquisición y características del inmueble en el Padrón Catastral Municipal dentro de 10 días hábiles; solicitar inscripción/actualización dentro de los 30 días siguientes a la recepción del título.	Arts. 74 y 96 LRPPC; art. 214, fr. IV y XV, Reglamento Interno
Fiscal	Causación y pago del impuesto predial sobre el valor catastral.	Art. 112 LRPPC; Ley de Hacienda Municipal; art. 214, fr. XIII, Reglamento Interno
Notarial	El notario exigirá avalúo catastral vigente, predial al corriente y plano (en rústicos) como condición para escriturar.	Art. 98 LRPPC

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**

III. TÓPICO 2. OBLIGACIONES POR CAMBIOS DE USO DE SUELO Y/O CONSTRUCCIÓN NO REFLEJADOS EN LA ESCRITURA

Cuando un predio sufre, con posterioridad a su adquisición, modificaciones físicas (construcciones, ampliaciones, demoliciones) o jurídicas (cambio de uso de suelo, subdivisión, fusión, régimen condominal) que no se encuentran reflejadas en la escritura pública original, surgen obligaciones específicas tanto en materia catastral como en materia de desarrollo urbano. **La verificación y actualización de estos cambios corresponde de manera expresa a este Departamento, conforme a las fracciones XV y XXIV del artículo 214 del Reglamento Interno.**

1. Obligación general de manifestar las modificaciones

El artículo 74, párrafo tercero, de la LRPPC, ya citado, obliga a los propietarios o poseedores a manifestar “las modificaciones que sufran dichos inmuebles, dentro de los siguientes diez días hábiles en que se dé la incidencia”. Esta es la regla general que sustenta la obligación de actualizar el padrón catastral municipal ante cualquier cambio físico o jurídico del predio. El Propietario ha sido omiso en cumplir con esta obligación.²

De manera complementaria, el artículo 94 de la LRPPC establece que la modificación a cualquiera de las características de los bienes inmuebles deberá anotarse en el propio padrón catastral municipal para su actualización.

2. Obligaciones específicas por cambios físicos en la construcción

El artículo 104 de la LRPPC establece que, para el otorgamiento de licencia de construcción, reconstrucción, ampliación, demolición o **(como ocurrió en el caso, al pedir la autorización de uso de suelo rustico a habitacional)** las autoridades competentes requerirán del solicitante la certificación de Clave Catastral Única y valor catastral del inmueble, expedida por este Departamento, así como el uso del suelo autorizado y los planos correspondientes.

A su vez, el artículo 105 de la LRPPC obliga a quienes obtengan licencia para construir, reconstruir, ampliar, demoler o modificar el uso del suelo, una vez concluida la obra, a informar

² Destacamos que esta Dependencia, se ha reservado el ejercicio de facultades legales en contra del propietario, buscando que exista un proceso de autocorrección

a este Departamento de Catastro Municipal dentro de un plazo no mayor de diez días hábiles. El profesionalista o encargado de la obra es responsable solidario del cumplimiento de este aviso.

La consecuencia técnica de tales avisos es la revaluación catastral del inmueble, prevista en el artículo 119 de la LRPPC, que enumera de manera expresa, entre los supuestos de revaluación, las modificaciones físicas del inmueble producto de construcciones no manifestadas, nuevas construcciones, reconstrucciones, remodelaciones o ampliaciones a las ya existentes, así como por demoliciones o por el estado ruinoso del predio (fracción III). La práctica material de la revaluación corresponde a este Departamento conforme a la fracción VII del artículo 214 del Reglamento Interno.

3. Obligaciones por cambio de uso de suelo

El cambio de uso de suelo se rige por la LOTDU, ordenamiento que regula el control, vigilancia y autorización de las acciones urbanísticas en el Estado. El propietario que pretenda modificar el uso de suelo requiere, en términos de dicha ley, la autorización municipal correspondiente, y deberá obtener la certificación de uso de suelo respectiva.

Una vez autorizado el cambio, conforme al artículo 119, fracción IV, de la LRPPC, procede la revaluación catastral cuando el sector catastral en donde se encuentre ubicado el inmueble cambie en sus características y calidad de uso, densidad, infraestructura o servicios que afecten notoriamente el valor unitario.

4. Discrepancia entre la realidad física y los datos del padrón

El artículo 97 de la LRPPC faculta a este Departamento de Catastro Municipal para verificar mediante visitas de campo y estudios técnicos los datos contenidos en la manifestación catastral cuando observen discrepancias. Si los datos no coinciden con las características reales del inmueble, se realizarán los trabajos catastrales relativos a costa del interesado, y se impondrán las sanciones que procedan. Esta facultad se encuentra reforzada por las fracciones XIV y XXII del artículo 214 del Reglamento Interno.

Adicionalmente, el artículo 131 de la LRPPC contempla el procedimiento aclaratorio, que puede iniciarse a petición de parte **o de oficio**, en los casos de error o diferencia entre los datos asentados y las características reales de la construcción (fracción IV), y cuando exista error o diferencia entre los datos asentados en el padrón y las características del bien inmueble (fracción VI).

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**

En este caso hay discrepancia en cuanto al uso de suelo, y a las medidas y colindancias del predio, ya que no refleja su lotificación por efecto del fraccionamiento autorizado.

5. Sanciones por omisión

El artículo 163 de la LRPPC, en sus fracciones I y III, tipifica como infracción la falta de manifestación para la inscripción de inmuebles y el no informar en tiempo y forma los actos que deban ser comunicados a este Departamento. El artículo 164 LRPPC sanciona estas conductas con multa de once a cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), pudiendo duplicarse en caso de reincidencia. La imposición de estas sanciones corresponde a este Departamento conforme a las fracciones XII y XXII del artículo 214 del Reglamento Interno.³

IV. TÓPICO 3. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LA CLAVE CATASTRAL DEL PREDIO

La Clave Catastral Única de Identificación de Predio constituye el elemento numérico que individualiza, de manera única, irrepetible e inequívoca, a cada bien inmueble dentro del territorio municipal. Su definición legal se encuentra en el artículo 4º, fracción VII, de la LRPPC:

“CLAVE CATASTRAL ÚNICA DE IDENTIFICACIÓN DE PREDIO: es la numérica que identifica al predio, integrada por: estado, región catastral, municipio, zona catastral, localidad, sector catastral, manzana, y predio determinado; y tratándose de condominios: edificio y unidad.” (art. 4º, fr. VII, LRPPC).

1. Estructura de la clave catastral

Conforme a la definición legal, la clave catastral se compone de los siguientes elementos jerárquicos:

- Estado: identificación de la entidad federativa (San Luis Potosí).
- Región catastral: agrupamiento territorial macro definido por el Instituto Registral y Catastral del Estado.

³ Destacamos que esta Dependencia, se ha reservado el ejercicio de facultades legales en contra del propietario, buscando que exista un proceso de autocorrección.

- Municipio: clave correspondiente a Ciudad del Maíz.
- Zona catastral: conjunto de sectores con características similares (art. 4º, fr. XLIII, LRPPC).
- Localidad: cabecera, comunidad, colonia o asentamiento donde se sitúa el inmueble.
- Sector catastral: subdivisión con características homogéneas en uso de suelo, servicios, densidad, calidad de construcción e índice socioeconómico (art. 4º, fr. XXXIV, LRPPC).
- Manzana: superficie de terreno delimitada por vías o áreas públicas (art. 4º, fr. XVIII, LRPPC).
- Predio determinado: identificación individual del lote dentro de la manzana.
- En condominios: adicionalmente, edificio y unidad.

2. Función y efectos jurídicos

La clave catastral es el mecanismo de identificación que permite la vinculación entre la información jurídica (Registro Público de la Propiedad) y la información técnica (Catastro Municipal). El artículo 139 de la LRPPC establece expresamente que es función del Instituto Registral y Catastral asegurar la integración de la información registral y catastral de los bienes inmuebles en un sistema que utilice la clave catastral como mecanismo de identificación.

Su asignación corresponde a este Departamento al inscribir un inmueble en el Padrón Catastral Municipal, conforme al artículo 95 de la LRPPC, que dispone: “Al inscribir un inmueble en el Padrón Catastral Municipal, se le asignará a cada predio según le corresponda, una Clave Catastral Única de Identificación de Predio”. Esta función está expresamente atribuida a este Departamento por la fracción IV del artículo 214 del Reglamento Interno.

3. Vinculación con la Cédula Única de Identificación de Predio

La clave catastral única es elemento esencial de la Cédula Única de Identificación de Predio, definida en el artículo 4º, fracción VI, LRPPC, como aquella en la cual se vinculan los datos técnicos y jurídicos del predio, tanto catastrales como registrales. El artículo 141, fracción I, inciso e), LRPPC, establece la Cédula Única como requisito indispensable en los trámites que se realicen en la materia.

El predio original, legalmente al día de hoy se encuentra subdividido en 52 lotes que, por la negligencia e incumplimiento de las obligaciones del propietario, carecen de clave catastral propia y de reclasificación de uso de suelo, y por ende, se encuentra evadiendo obligaciones de carácter fiscal relacionadas con el correcto pago del impuesto predial.

V. TÓPICO 4. CONCEPTO DE LOTIFICACIÓN DE UN PREDIO

La lotificación es una de las acciones urbanísticas reguladas por la LOTDU y consiste, técnica y jurídicamente, en la división de un terreno o predio en porciones menores denominadas “lotes”, cada una con linderos, superficie y orientación definidos, con el propósito de hacerlos aptos para su aprovechamiento urbanístico individual (habitacional, comercial, industrial o mixto).

La propia LRPPC reconoce de manera implícita esta figura en el artículo 4º, fracción XXI, inciso b), al definir como predio “los lotes en que se hubiere fraccionado un terreno de acuerdo con la legislación sobre la materia”. Asimismo, el artículo 119, fracción XIII, contempla expresamente la subdivisión y la fusión como supuestos de revaluación catastral.

1. Distinción entre figuras urbanísticas conexas

La LOTDU regula de manera diferenciada las acciones urbanísticas que implican alteración del trazo o configuración del predio:

- Fraccionamiento: división de un predio en lotes que requiere la apertura, prolongación o modificación de vías públicas y la dotación de servicios e infraestructura urbana.
- Subdivisión: partición de un predio en dos o más lotes que no requiere apertura de vías ni infraestructura nueva.
- Relotificación: modificación del trazo de un fraccionamiento autorizado, alterando la configuración original de los lotes.
- Fusión: unión jurídica y catastral de dos o más predios contiguos para formar uno solo.
- Lotificación: en sentido amplio, comprende cualquiera de las anteriores en cuanto generen la división del predio en lotes.

2. Requisito de licencia o autorización municipal

El artículo 100 de la LRPPC dispone que, para el otorgamiento de la licencia o autorización para **fraccionar**, subdividir, relotificar o fusionar un bien inmueble, la autoridad municipal requerirá del solicitante la certificación del valor y registro catastral del inmueble, la cual es expedida por este Departamento conforme a la fracción XVII del artículo 214 del Reglamento Interno. El artículo 101 LRPPC obliga a quienes obtengan dicha licencia a presentar copia de la misma a este Departamento de Catastro Municipal en un plazo no mayor de diez días hábiles, acompañando planos y demás documentos relativos.

¡Por el cambio
Que Merecemos!

Las acciones urbanísticas realizadas sin licencia o autorización generan, conforme al artículo 102 LRPPC, la obligación de este Departamento de efectuar los trabajos catastrales correspondientes, sin perjuicio de las sanciones aplicables y sin que ello implique la regularización urbanística de la situación, que sigue siendo materia de la LOTDU.

VI. TÓPICO 5. OBLIGACIÓN CATASTRAL DEL PROPIETARIO ANTE LA LOTIFICACIÓN

La realización de una lotificación —ya sea por fraccionamiento, subdivisión o relotificación— genera para el propietario obligaciones concretas en materia de registro catastral, que pueden sistematizarse de la siguiente forma:

1. Obligación de manifestar la incidencia en el plazo legal

Por aplicación del artículo 74, párrafo tercero, de la LRPPC, el propietario está obligado a manifestar las modificaciones que sufra el inmueble dentro de los diez días hábiles siguientes en que se dé la incidencia. La lotificación constituye una incidencia que altera de manera sustancial la realidad inmobiliaria, al transformar un predio único en una pluralidad de predios.

2. Obligación de presentar copia de la licencia

El artículo 101 de la LRPPC dispone, textualmente, que “las personas físicas o morales que obtengan licencia o autorización para fraccionar, subdividir, relotificar o fusionar un inmueble, deberán presentar a las autoridades catastrales municipales, copia de la licencia o autorización que les haya sido otorgada por la autoridad competente, en un plazo no mayor de diez días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición, acompañando copias de los planos y demás documentos relativos”. Cualquier modificación posterior no contemplada en la aprobación inicial también deberá comunicarse a este Departamento.

3. Obligación de los fraccionadores

Tratándose específicamente de fraccionamientos, el artículo 103 de la LRPPC obliga al fraccionador a manifestar a este Departamento de Catastro Municipal, en un plazo no mayor de quince días, todas las operaciones que impliquen la modificación de los lotes que forman el fraccionamiento.

4. Obligación de exhibir permiso para nuevas valuaciones

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**

El artículo 120 de la LRPPC establece, en su parte conducente, que, para la expedición de avalúos catastrales en el caso de divisiones y fusiones, el solicitante deberá exhibir el permiso expedido por autoridad competente. Esta exigencia asegura que la actualización del padrón catastral derive de una acción urbanística regularizada.

5. Consecuencia natural: valuación catastral individual por cada lote

El artículo 118 de la LRPPC ordena que la valuación catastral de inmuebles se lleve a cabo, entre otros supuestos, cuando un terreno sea materia de fraccionamiento o subdivisión (fr. III), cuando los lotes de un fraccionamiento se relotifiquen y se adicionen dos o más lotes (fr. IV), y cuando se dividan terrenos por la apertura de calles o la realización de otras obras públicas (fr. V). Asimismo, el artículo 119, fracción XIII, prevé la revaluación cuando dos o más terrenos se subdividen o fusionen.

De lo anterior se desprende que, en sede catastral, la lotificación implica la apertura de tantos expedientes catastrales nuevos como lotes resulten, cada uno con su valuación, manifestación y clave individual, mismos que este Departamento administra y custodia conforme a las fracciones I y XVI del artículo 214 del Reglamento Interno.

VII. TÓPICO 6. FUNDAMENTO LEGAL DE LA CLAVE CATASTRAL INDIVIDUAL POR CADA LOTE

La obligación jurídica de que cada predio subdividido proveniente de una lotificación cuente con su propia clave catastral única tiene su fundamento en una pluralidad de disposiciones de la LRPPC, que en conjunto consagran los principios de especialidad, individualización y unicidad registral-catastral.

1. Definición misma de predio y de clave catastral

El artículo 4º, fracción XXI, de la LRPPC, define al “predio” como una porción de terreno cuyos linderos formen un perímetro cerrado, comprendiendo expresamente “los lotes en que se hubiere fraccionado un terreno de acuerdo con la legislación sobre la materia” (inciso b). Es decir, cada lote resultante de una lotificación adquiere, por mandato legal, la categoría jurídica autónoma de “predio”.

Correlativamente, el artículo 4º, fracción VII, de la LRPPC, define la clave catastral como la numérica que “identifica al predio” —en singular—. Esto significa que la unidad de referencia de la clave es el predio individualmente considerado, no el conjunto.

2. Regla expresa de asignación individual

El artículo 95 de la LRPPC dispone: “Al inscribir un inmueble en el Padrón Catastral Municipal, se le asignará a cada predio según le corresponda, una Clave Catastral Única de Identificación de Predio...”. La fórmula “a cada predio” es categórica y no admite agrupamiento de varios predios bajo una sola clave.

3. Principios de especialidad y autenticidad catastrales

El artículo 75 de la LRPPC consagra los principios rectores del catastro. La fracción III (Especialidad o Determinación) dispone que este principio “tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos” y que “no tendrá acceso al Catastro ningún derecho que no esté perfectamente determinado en su titularidad, extensión y contenido”.

De igual forma, la fracción II del mismo artículo establece el control inviolable de las claves catastrales de cada bien inmueble, ordenando que la inscripción de un bien debe ser indivisible respecto de su clave.

4. Valuación individual obligatoria

Como se expuso en el tópico anterior, los artículos 118 y 119 de la LRPPC obligan a practicar valuación o revaluación catastral cuando un terreno sea materia de fraccionamiento, subdivisión, relotificación o fusión. La valuación es por definición individual: cada lote tendrá su propio valor catastral basado en su superficie, ubicación, uso y características. Resulta jurídica y técnicamente imposible practicar una valuación individual sin una clave catastral individual que sirva de soporte al expediente.

5. Conclusión normativa

De la lectura sistemática de los artículos 4º (fracciones VII y XXI), 75 (fracciones II y III), 95, 118, 119 y 139 LRPPC, en relación con el artículo 214, fracciones IV y XVIII, del Reglamento Interno del Municipio de Ciudad del Maíz, S.L.P., se concluye que cada predio resultante de una lotificación debe tener forzosamente su propia clave catastral única, individual e irrepetible, por las siguientes razones jurídicas:

- Porque cada lote constituye, por definición legal, un predio autónomo.
- Porque la clave catastral identifica al predio en singular, no a conjuntos.
- Porque el principio de especialidad exige determinación perfecta de cada bien.

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**

- Porque la valuación es individual y requiere expediente individual con clave propia.
- Porque la vinculación registro-catastro opera predio por predio mediante la clave.

VIII. TÓPICO 7. FUNDAMENTO DEL PAGO INDIVIDUAL DEL IMPUESTO PREDIAL POR LOTE

El que cada predio subdividido, con su propia clave catastral, deba pagar su propio impuesto predial es consecuencia directa de los principios de la tributación inmobiliaria, en concordancia con la regulación catastral. El fundamento puede explicarse en los siguientes términos:

1. Base gravable individual: el valor catastral del predio

El artículo 112, segundo párrafo, de la LRPPC, establece de manera tajante:

“El valor catastral que asignen las autoridades catastrales municipales a cada bien inmueble, será la base para la determinación de todas las contribuciones inmobiliarias.” (art. 112, párr. segundo, LRPPC).

Si la base gravable es el valor catastral de cada bien inmueble, y cada bien inmueble (predio) tiene su propio valor catastral individual, lógicamente cada predio genera de manera independiente la obligación tributaria del impuesto predial.

2. Causación independiente por cada hecho imponible

El hecho imponible del impuesto predial es la propiedad o posesión de un bien inmueble. Tratándose de varios predios surgidos de una lotificación, existen tantos hechos imponibles como predios resulten, y por ende, tantas obligaciones tributarias autónomas. No es jurídicamente admisible que se grave un único hecho imponible inexistente (el conjunto), cuando lo que existen son hechos imponibles diferenciados (cada lote).

3. Vigencia anual y valuación individual

El artículo 114 de la LRPPC señala que el valor catastral que se determine para cada inmueble tendrá vigencia durante un año. La individualización del periodo de causación y del valor refuerza la naturaleza autónoma de la obligación predial por cada predio.

4. Imposibilidad técnica del cobro conjunto

Una vez practicada la lotificación e inscrita la subdivisión en el Padrón Catastral Municipal, el predio matriz desaparece como unidad catastral (o subsiste residualmente para áreas de

¡Por el cambio
Que Merecemos!

donación o vialidades), y nacen los predios hijos, cada uno con su clave y valor. No existe ya un único “predio” respecto del cual liquidar un solo predial; existen tantos sujetos pasivos —en función de la titularidad— y tantas bases gravables como lotes resulten.

5. Competencia de este Departamento

La determinación, fiscalización y cobro del impuesto predial individualizado por cada predio corresponde a este Departamento de Catastro Municipal, en coordinación con la Tesorería Municipal, en términos expresos del artículo 214, fracción XIII, del Reglamento Interno, que dispone que esta autoridad puede “ejercer con carácter de autoridad fiscal las facultades de revisión, fiscalización, determinación y cobro de contribuciones, sus accesorios y sanciones, exclusivamente en materia de impuesto predial”.

IX. TÓPICO 8. LÍMITE DE COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL: PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD FISCAL

Conforme al Código Fiscal del Estado de San Luis Potosí, la potestad recaudatoria de esta autoridad fiscal municipal se encuentra limitada temporalmente por dos instituciones jurídicas distintas pero complementarias: la caducidad de las facultades de comprobación y determinación, y la prescripción del crédito fiscal ya determinado. Ambos plazos son, en regla general, de cinco años, lo que explica por qué en la práctica únicamente pueden cobrarse los últimos cinco años de impuesto predial.

La aplicación de estas figuras a la materia del impuesto predial es de observancia obligatoria para este Departamento conforme al artículo 214, fracción XIII, del Reglamento Interno, que sujeta expresamente el ejercicio de las facultades fiscales municipales a los términos del Código Fiscal del Estado de San Luis Potosí.

1. Caducidad de las facultades de la autoridad fiscal (art. 37 CFE)

El artículo 37 del Código Fiscal del Estado dispone:

“Las facultades de las autoridades para comprobar el cumplimiento de obligaciones fiscales de pago de contribuciones y accesorios, así como presentación de declaraciones, avisos y documentos, al igual que para determinar créditos fiscales, caducan en cinco años, contados a partir de la fecha en que se haya presentado la información necesaria para que la autoridad hubiera podido determinar la obligación o, en su defecto, a partir de la fecha en que haya ocurrido el hecho generador de la obligación o vencido el plazo para su cumplimiento...” (art. 37 CFE).

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**

De este precepto se desprenden los elementos jurídicos siguientes:

- Plazo general: cinco años.
- Cómputo: a partir del vencimiento del plazo para el cumplimiento de la obligación (en el caso del predial, el vencimiento del ejercicio fiscal anual).
- Plazo ampliado: diez años cuando el contribuyente no se haya inscrito en el padrón o registro correspondiente o no conserve la contabilidad legalmente exigida.
- Suspensión: durante el ejercicio de las facultades de comprobación, durante la tramitación de medios de defensa y juicios, y cuando el contribuyente hubiere desocupado su domicilio fiscal sin presentar el aviso correspondiente o lo hubiere señalado incorrectamente.
- Procedibilidad: los contribuyentes podrán solicitar a la autoridad que declare la caducidad u oponerla como excepción en los medios de defensa.

2. Prescripción del crédito fiscal (art. 38 CFE)

Por su parte, el artículo 38 del Código Fiscal del Estado señala:

“La obligación de pago de un crédito fiscal prescribe en favor del contribuyente o responsable solidario, en un plazo de cinco años a partir de que pudo ser legalmente exigido...” (art. 38 CFE).

Sus rasgos esenciales son:

- Plazo: cinco años.
- Cómputo: a partir de que el crédito pudo ser legalmente exigido, es decir, una vez determinado en cantidad líquida y vencido el plazo de pago.
- Interrupción: con la notificación formal de un acto dentro del procedimiento administrativo de ejecución, o con el reconocimiento expreso o tácito del deudor respecto del crédito.
- Procedibilidad: el contribuyente puede solicitar la declaración de prescripción u oponerla como excepción.

3. Aplicación al impuesto predial en este Municipio

El impuesto predial se causa anualmente y debe pagarse en los plazos establecidos por la Ley de Hacienda Municipal y la Ley de Ingresos del Municipio de Ciudad del Maíz, S.L.P. Vencido el plazo de pago, comienza el cómputo del plazo de caducidad (cinco años) para que esta autoridad ejerza sus facultades de determinación y, en su caso, una vez determinado el crédito y notificado al contribuyente, comienza el plazo de prescripción (cinco años) para exigir el pago.

En la práctica, esto implica que este Municipio únicamente puede cobrar válidamente los cinco ejercicios fiscales anteriores al momento en que ejerce su facultad de cobro, salvo que opere alguno de los supuestos de ampliación o interrupción legalmente previstos. Cualquier intento de cobro de prediales correspondientes a ejercicios anteriores a ese plazo es susceptible de ser impugnado por el contribuyente oponiendo, según el caso, la caducidad o la prescripción.

X. CONCLUSIONES.

Del análisis efectuado, esta Jefatura del Departamento de Catastro Municipal somete a la consideración de esa Presidencia Municipal las siguientes conclusiones:

- Primera. La adquisición de un predio en este Municipio genera, de manera concurrente, obligaciones registrales (inscripción del título), catastrales (manifestación y actualización del padrón dentro de 10 días hábiles, conforme al art. 74 LRPPC) y fiscales (pago del impuesto predial sobre el valor catastral).
- Segunda. Toda modificación física o jurídica del predio no reflejada en la escritura original debe manifestarse a este Departamento, y da lugar a la revaluación del inmueble en términos del artículo 119 LRPPC.
- Tercera. La clave catastral única es el código numérico jerárquico que individualiza a cada predio y constituye el vehículo de vinculación entre el Registro Público y el Catastro (arts. 4º.VII, 95 y 139 LRPPC).
- Cuarta. La lotificación transforma un predio en una pluralidad de predios autónomos, sujetos cada uno al régimen catastral y fiscal individual.
- Quinta. Cada lote resultante de una lotificación debe contar con su propia clave catastral única, por aplicación de los principios de especialidad y autenticidad del catastro (art. 75, fr. II y III LRPPC) y de la regla expresa del artículo 95 LRPPC.
- Sexta. Cada predio subdividido genera de manera autónoma el impuesto predial, calculado sobre su valor catastral individual, conforme al artículo 112 LRPPC.
- Séptima. El cobro del impuesto predial está limitado temporalmente por la caducidad (art. 37 CFE) y la prescripción (art. 38 CFE), ambas con plazo general de cinco años; por ello, este Municipio únicamente puede cobrar válidamente los últimos cinco ejercicios prediales.

Se destaca que **ARTÍCULO 194** del CODIGO PROCESAL ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI INSTITUTO DE

¡Por el cambio que merecemos!

INVESTIGACION Y EVALUACION LEGISLATIVA, regula la CADUCIDAD de los procedimientos iniciados a instancia de los ciudadanos:

En los procedimientos iniciados a instancia del interesado, cuando se produzca su paralización por causas imputables al mismo, la administración pública estatal o municipal le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo.

Expirado dicho plazo sin que el interesado requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la administración pública estatal o municipal acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad de la instancia procederá el recurso de revisión previsto en el artículo 130 del presente Código.

De ahí que si el Propietario no tiene interés en continuar con los tramites y pago de contribuciones que se derivan de la autorización de cambio de uso de suelo y fraccionamiento obtenida, tramites y obligaciones a que esta afecto y que expusimos, a la fecha no ha cumplido con ellas, a solicitud de parte o bien a instancia de oficio, se decreta por el Ayuntamiento la CADUCIDAD del tramite de cambio de uso de suelo y fraccionamiento, no concluidos, y en consecuencia se revoque la autorización citada.

En este sentido se rinde este informe y considerando lo expuesto por la Ciudadana, atentamente solicitó se me giren instrucciones:

1.- A efecto de llevar a cabo las acciones de oficio, determinando los créditos fiscales que procedan e imponiendo las multas que corresponda;

2.- En su defecto, se decreta de oficio la REVOCACION de la autorización de uso de suelo y fraccionamiento, para la CADUCIDAD del procedimiento en virtud de que han transcurrido en exceso los tres meses legales, y se conserve así, el uso de suelo Rustico y la clave catastral originaria.

Lo anterior se hace del conocimiento de esa Presidencia Municipal para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**

**GOBIERNO MUNICIPAL
DE CIUDAD DEL MAÍZ, S.L.P.
ADMINISTRACIÓN 2024-2027**

“Por El Cambio Que Merecemos”



ATENTAMENTE

“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”

Ciudad del Maíz, S.L.P., a 15 de Mayo de 2026.



LIC. ANA MARITZA CALDERÓN MORALES

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD DEL MAÍZ, S.L.P.



**DIRECCIÓN DE
CATASTRO MUNICIPAL**
H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
“Por el cambio que merecemos”

**¡Por el cambio
Que Merecemos!**