



Gobierno de Puebla

Hacer historia. Hacer futuro.



GLOSARIO DE TÉRMINOS CATASTRALES

ACTUALIZACIONES DE VALORES

El procedimiento destinado a modificar los valores unitarios, cuando los existentes hubieren concluido de acuerdo a la Ley de este Reglamento.

ASENTAMIENTO HUMANO

Toda porción de terreno habitado, urbanizado o no.

AVALÚO CATASTRAL

Documento expedido por la autoridad catastral que consigna el valor catastral o catastral provisional de un predio, conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

AVALÚO COMERCIAL

Documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley.

BIEN INMUEBLE

Es la porción de suelo cuya característica es ser inmóvil y ubicado dentro de un espacio físico delimitado por una poligonal y en su caso por las construcciones situadas dentro de la misma; así como todas aquellas cosas unidas permanentemente al suelo.

EDIFICIO

Construcción estable de grandes dimensiones hecha con materiales resistentes destinada para el desarrollo de una actividad humana.

CASA

Construcción destinada para ser habitada, la cual sirve de albergue y protección para el ser humano.

BORDO

Obra hecha generalmente de tierra que sirve para la captación, desvío y almacenamiento de agua.

CALLE

Vialidad definida para el tránsito vehicular.

CANAL

Cauce artificial a bierto que se emplea para irrigación, transporte de aguas residuales o conducción en sistemas de abastecimiento o de generación de energía eléctrica.

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Conjunto de planos o mapas en los que se localizan geográficamente regiones, manzanas y predios.

CATASTRO

Inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles.

CÉDULA CATASTRAL

Documento con el que se comprueba la información con que está registrado un predio en el catastro.

CLAVE CATASTRAL

Conjunto de caracteres numéricos, que asigna la autoridad catastral de manera única a un predio para su identificación en el catastro, la cual se integrará de acuerdo con la normatividad que para tal efecto emita y publique el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla.

COEFICIENTE DE DEMÉRITO

Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de los predios.

COEFICIENTE DE INCREMENTO

Factor o porcentaje que aumenta los valores unitarios de los predios.

CONDominio

Grupo de departamentos, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, susceptibles de ser aprovechados de manera independiente y que pertenecen a distintos propietarios, quienes gozan de un derecho singular o exclusivo de propiedad respecto de su unidad de propiedad exclusiva, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes.

CONSTRUCCIÓN

La obra de cualquier tipo, destino o uso y que consta de cimientos o sin ellos, muros, paredes, y techos, inclusive los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de ella.



Gobierno de Puebla

Hacer historia. Hacer futuro.



GLOSARIO DE TÉRMINOS CATASTRALES

CONSTRUCCIÓN PERMANENTE

La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no puede separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción.

CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL

Edificación que, por sus características, sólo será registrada en la cartografía catastral.

CONSTRUCCIÓN RUINOSA

La que por su estado de conservación o estabilidad, representa un riesgo grave para su habitabilidad, para las personas o para las propiedades colindantes.

DEPENDENCIAS

Las que con ese carácter se encuentran previstas en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado.

ENTIDADES

Las que conforman la Administración Pública Paraestatal a que se refieren la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Puebla y la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla.

FUSIÓN

La unión de dos o más inmuebles colindantes.

GOBIERNO DEL ESTADO

La administración Pública Estatal representada por el Poder Ejecutivo.

GOBIERNO DEL MUNICIPAL

El Ayuntamiento del municipio de que se trate.

INFORMACIÓN TERRITORIAL

Conjunto de mapas, planos, documentos y bases de datos producto de la investigación científica del territorio, que contienen de manera pormenorizada sus aspectos geográficos, catastrales, topográficos, toponímicos, políticos, económicos, sociales y culturales.

INSPECCIÓN CATASTRAL

Comprende la constitución física en el predio con el fin de determinar y verificar sus características físicas, legales, socioeconómicas y administrativas, así como su valor catastral.

INSTITUTO

El Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla.

LEY

La ley de Catastro del Estado de Puebla.

LOCAL EN CONDOMINIO

Pisos, departamentos, viviendas o locales en un predio, pertenecientes a diferentes dueños.

LOTE

Superficie de terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo, delimitado física o legalmente.

MANIFIESTO CATASTRAL

El documento en que se informa a la Autoridad catastral la existencia, características y modificaciones de un bien inmueble.

MANZANA

Superficie formada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas.

MOJONERA

Construcción piramidal de mampostería u otro material duro, que señala uno de los puntos limítrofes de una propiedad o linderos y que forman un ángulo del polígono que lo integra.

MUNICIPIO

Los 217 municipios que conforman la Entidad, previstos en la Ley Orgánica Municipal.

OBRA GRIS

Obra o construcción que cuenta con todas las instalaciones para su funcionamiento, a la cual únicamente le faltan los acabados, como pisos, plafones, aplanados, entre otros.



Gobierno de Puebla
Hacer historia. Hacer futuro.



GLOSARIO DE TÉRMINOS CATASTRALES

OBRA NEGRA

Construcción que cuenta únicamente con la superestructura, faltándole instalaciones y acabados.

OBRA PÚBLICA

Todo trabajo que tenga como objeto la creación, construcción, conservación o modificación de los bienes inmuebles o de capital del gobierno.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Bienes que sin ser indispensables, amplían la comodidad o agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble, como rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, terrazas y balcones, entre otras.

ORTOFOTO

Es una presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos presentan la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano.

PADRON CATASTRAL

Base de datos que contiene información de los predios inscritos en los registros catastrales.

PASTIZAL

Vegetación donde predominan las gramíneas. Terreno donde abundan pastos que sirven de alimento al ganado.

PERITO VALUADOR

Profesionista en valuación inmobiliaria registrado en el Padrón de Peritos Valuadores de Predios del Estado de Puebla.

PERITO TOPÓGRAFO

Profesional en Topografía registrado en el Padrón de Peritos Topógrafos del Estado de Puebla.

POLÍGONO URBANO

Área delimitada por vialidades y/o, rasgos naturales o culturales, cuyo perímetro puede recorrerse en su totalidad.

PREDIO

Terreno o lote unitario, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro.

PREDIO RÚSTICO

El que se ubica fuera de las zonas urbanas y suburbanas y se destina a uso agrícola, ganadero, minero, pesquero, forestal o de preservación ecológica, entre otros.

PREDIO SUBURBANO

El contiguo a las zonas urbanas, con factibilidad para uso habitacional, industrial o de servicios, de conformidad con lo que establezca la autoridad competente.

PREDIO URBANO

El que se ubica en zonas que cuentan, total o parcialmente, con equipamiento urbano y servicios públicos y su destino es habitacional, industrial, comercial o de servicios.

PROPIEDAD

Concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. Los derechos privados de propiedad le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre un bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble.

PUENTE

Estructura que permite el paso de una vía de comunicación terrestre o un canal sobre un obstáculo natural o artificial.

REGIÓN CATASTRAL

División territorial de una localidad en atención al número de manzanas que contiene y para efectos de nomenclatura de la Clave Catastral.

REGISTRO CATASTRAL

Es aquel que contiene los datos gráficos, administrativos, estadísticos, legales y técnicos con que se inscribe un predio en el catastro.



Gobierno de Puebla
Hacer historia. Hacer futuro.



GLOSARIO DE TÉRMINOS CATASTRALES

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Acto de brindar certidumbre jurídica a la posesión de la tierra a través de la entrega de títulos de propiedad, a favor de los individuos con derechos que integran los asentamientos humanos que así lo aprueben y soliciten.

SERVIDUMBRE DE PASO

Derecho que tiene el propietario de un predio para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

Conjunto de procesos, planos, documentos y bases de datos del territorio, estructurados, mediante el uso de tecnologías de la información para su adquisición, almacenamiento, explotación y difusión.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

Documento que se presenta ante la autoridad para el registro en el padrón catastral de un predio, manifestando sus características y modificaciones.

TERRENO

Porción de superficie de tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución.

TERRENOS ADJUDICADOS

Son aquellos entregados a la Administración Pública Federal o a particulares por mandato legal.

TERRENOS BALDÍOS

Son los terrenos de la Nación que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y que no han sido trabajados, deslindados ni medidos. (Artículo 157 de la Ley Agraria).

TERRENOS DE AGOSTADERO

Son aquellos terrenos con vegetación natural, predominantemente gramíneas, cuya vegetación puede ser de origen natural o inducido y se aprovecha para el pastoreo directo, para corte o en forma mixta.

TERRENOS DE GRAN FONDO

Se trata de terrenos generalmente de grandes dimensiones y con un gran fondo que pueden ser del tipo urbano, rural o de transición, y que por esa característica de profundidad tienen un valor en su frente y otro muy distinto (generalmente más bajo) en su final del fondo.

TERRENOS DE HUMEDAD

Son aquellas áreas que por su ubicación, localización o desbordes con respecto a cuerpos de agua, así como por sus características agrológicas, presentan retención de humedad, misma que puede ser aprovechada en la actividad agropecuaria.

TERRENOS DE RIEGO

Son terrenos en los que el suministro de agua es por medios artificiales, ya sean fuentes de agua permanente o intermitente; de depósitos, presas o vasos. La aplicación del riego es por gravedad o por bombeo de fuerza motriz, según provenga de fuentes superficiales o profundas. Por el sistema de aplicación podrá ser de riego, aspersión, goteo, compuertas, etc.

TERRENOS DE TEMPORAL

Aquellos cuya fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa.

TERRENOS EN BREÑA

Son los terrenos en estado natural que no han sido utilizados con cultivos o mejorados con construcciones.

TERRENOS EN TRANSICIÓN

Los que están cambiando su uso de suelo de rural a suburbano o a urbano, motivado por presiones de crecimiento poblacional y baja rentabilidad de la tierra rural, mediando un proceso legal de autorización y que



Gobierno de Puebla

Hacer historia. Hacer futuro.



GLOSARIO DE TÉRMINOS CATASTRALES

cuentan cuando menos con un servicio público, como puede ser energía eléctrica, agua potable, drenaje o alcantarillado, vialidades, entre otros.

TERRENOS FORESTALES

Son todas aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de Aprovechamiento Forestal y Estudio Dasonómico) para el aprovechamiento de bosques o plantas maderables.

TERRENOS NACIONALES

Terrenos propiedad de la Nación sobre los cuales el Ejecutivo de la Unión, puede ejercitar actos de administración y dominio, en provecho del País.

TERRENOS PERIFÉRICOS

Son aquellos localizados en los límites de un centro de población o núcleo urbano.

USUCAPIÓN

(prescripción adquisitiva). Modo de adquirir la propiedad de un bien y otros derechos reales mediante la posesión continuada de estos derechos durante el tiempo que señala la ley, siempre y cuando no exista acción en contra de dicha posesión por parte del afectado.

VALOR CATASTRAL

Valor de un inmueble, determinado a partir de los valores catastrales unitarios de suelo y construcción autorizados por el Congreso del Estado.

VALOR CATASTRAL PROVISIONAL

El establecido por las autoridades catastrales por un plazo determinado, cuando no exista valor unitario de suelo y/o construcción autorizado por el Congreso del Estado.

VALOR CATASTRAL UNITARIO

Valor por metro cuadrado o hectárea para el suelo y las construcciones de una localidad, según las tablas de valores catastrales unitarios.

VALOR COMERCIAL

Precio más probable en que se podría comercializar un predio en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo.

ZONA CATASTRAL

Superficie de territorio de una localidad, compuesta por una ó más regiones catastrales.