

### **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 abierto 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.

### **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.

### **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.

### **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

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.