

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

CATASTRO



FECHA DE ELABORACIÓN:

Marzo 2021



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024



JUNTOS LO HACEMOS MEJOR

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

Código: PMAT/MPRO/CM

Fecha de Actualización: Marzo 2021

Revisión: Marzo 2021

Elaboró:	Revisó:	Validó:	Autorizó:
			
Lic. Eduardo Monterrubio Laguna Director De Catastro Municipal	Lic. Alejandro León Jiménez Director de Desarrollo Económico y Planeación Municipal	Lic. Misael López Doniz Contralor Interno Municipal	C. Jaime Ramírez Ibarra Presidente Municipal Constitucional 



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	6
MISIÓN.....	7
VISIÓN.....	8
OBJETIVO.....	9
MARCO JURÍDICO	10
ATRIBUCIONES DEL ÁREA	11
INVENTARIO DE PROCEDIMIENTOS	13
CAPÍTULO 1. ATENCIÓN AL PÚBLICO Y GESTIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES Y CONSTANCIAS.....	15
I.1 Objetivo	15
I.2 Marco Jurídico	15
I.3 Alcance.....	15
I.4 Frecuencia.....	16
I.5 Responsabilidades	16
I.6 Políticas Generales	16
I.7 Procedimiento.....	18
I.8 Descripción Del Procedimiento.....	19
DIAGRAMA DE FUJO (Prestación De Servicios)	20
CAPÍTULO 2. ASIGNACIÓN Y REGISTRO DE CLAVE CATASTRAL.....	21
II.1 Objetivo	21
II. 2 Marco jurídico	21
II. 3 Alcance.....	21
II. 4 Frecuencia.....	21
II. 5 Responsabilidades	21
II. 6 Políticas Generales	22
II.7 Procedimiento.....	23
II.8 Descripción Del Procedimiento.....	24
DIAGRAMA DE FLUJO (Clave Catastral)	25



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

CAPÍTULO 3. LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS

CATASTRALES.....	26
III.1 Objetivo	26
III. 2 Marco jurídico	26
III.3 Alcance.....	26
III.4 Frecuencia.....	26
III.5 Responsabilidades	26
III.6 Políticas Generales	27
III. 7 PROCEDIMIENTO	32
III. 7.1 Levantamientos a cinta.....	32
III. 7.2 Levantamientos de precisión	34
III. 8 Descripción Del Procedimiento	36
DIAGRAMA DE FLUJO (Levantamiento Topográfico)	37
CAPÍTULO 4. VALUACIÓN CATASTRAL	38
IV.1 Objetivo.....	38
IV.2 Marco jurídico.....	38
IV.3 Alcance	38
IV.4 Frecuencia	38
IV.5 Responsabilidades	38
IV.6 Políticas Generales	39
IV.7 Procedimiento	39
IV.7.1 Valuación catastral del terreno.....	39
IV.7.1.1 Factores de mérito o de demérito para el terreno.....	40
TABLA 1. Factor De Ubicación.....	41
IV.7.1.2. Gráficos de terrenos	41
IV.7.2. Valuación catastral de la construcción.....	44
IV.7.2.1. Factores de mérito y de demérito para la construcción.....	44
Tabla 2. Tipología habitacional antiguo	46
TABLA 3. Tipología habitación moderno.....	46
Tabla 4. Tipología provisional moderno.....	47
Tabla 5. Tipología habitacional moderno prefabricado	47
Tabla 6. Tipología comercial.	47



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

Tabla 7. Tipología industrial.....	48
Tabla 8. Grado de conservación	48
Tabla 9. Niveles de construcción.....	49
IV.8 Descripción Del Procedimiento	50
DIAGRAMA DE FLUJO (AVALÚO CATASTRAL)	51
DIAGRAMA DE FLUJO (AVALÚO).....	52
CAPÍTULO 5. ACTUALIZACIÓN DE SECTORES, CALLES ESPECIALES, TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.	53
V. 1 Objetivo.....	53
V. 2 Marco Jurídico.....	53
V.3 Alcance	54
V.4 Frecuencia	54
V.5 Responsabilidades	54
V.6 Políticas Generales	55
V.7 Procedimiento	58
V.8 Descripción Del Procedimiento	68
GLOSARIO.....	71
BIBLIOGRAFÍA.....	73



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

INTRODUCCIÓN

En el marco de las disposiciones establecidas en el Artículo 115º de la Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos y de las correctivas en la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano De Hidalgo, ha iniciado la transferencia de funciones a los municipios en materia catastral fijándose nuevas bases y lineamientos que permitan una parte cumplir con cabalidad dichos preceptos constitucionales y brindar mejores y más eficientes servicios a las instituciones responsables de esta actividad para beneficio de los habitantes de la entidad.

La modernización catastral en el Estado De Hidalgo fue concebida como un proyecto integral con el objetivo de fortalecer las finanzas municipales, garantizar la justicia fiscal, elevar la eficiencia de los servicios, así como ampliar y diversificar el uso de información catastral. Con ello se trata de incrementar las percepciones que constitucionalmente corresponden a los municipios por contribuciones relacionadas a la propiedad inmobiliaria, garantizando el cumplimiento de los principios de proporcionalidad y equidad, a través de una mejor distribución de cargas impositivas, sobre la base de un padrón catastral y un sistema de valuaciones eficaces.

Dicho lo anterior la Dirección de Catastro Del Estado transita como un órgano normativo responsable de brindar asesoría y asistencia técnica a los municipios que así lo soliciten, y de la investigación científica y tecnológica en materia catastral, que permita la incorporación de nuevos sistemas y procedimientos para hacer más eficientes los servicios catastrales que generen las instancias municipales para una mayor capacitación de recursos por concepto de las diferentes contribuciones que se han dispuesto a su favor.

En este documento se concentran los procedimientos para efectuar las operaciones catastrales consagradas en la Ley De Catastro Del Estado aprobada por el Congreso Del Estado, dichos procedimientos se consideraron para efectos del presente manual, como planes que establecen un método obligatorio para definir las actividades futuras.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

MISIÓN

Integrar, administrar y mantener actualizado el Padrón Catastral del Municipio De Atotonilco De Tula, Hidalgo, con los predios urbanos, rurales e industriales que se encuentren dentro del territorio municipal, así como sus construcciones con las características cuantitativas y cualitativas y de esta manera contribuir con la eficacia en el sistema de recaudación, promoviendo un mejor control, verificación y transparencia.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

VISIÓN

Ser el organismo rector de la actividad catastral municipal, con la entidad moderna apoyada en el compromiso, calidad, responsabilidad, eficiencia, servicio y transparencia, que sirva de soporte a las necesidades y planes de progreso de las diversas áreas que integran el ayuntamiento.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

OBJETIVO

Integrar, actualizar y organizar el padrón catastral con todos los inmuebles que se encuentran dentro del municipio de manera ordenada, responsable y eficiente bajo la normatividad, procedimientos técnicos metodológicos y administrativos en materia catastral, disponiendo de los recursos y las herramientas catastrales necesarias.

MARCO JURÍDICO

La modernización catastral en el Estado de Hidalgo resulta indispensable, además de alinear los diversos instrumentos jurídicos que impactan la función catastral a nivel nacional, con la finalidad de apoyar dicha función, que le den viabilidad, permanencia y al mismo tiempo evitar que se constituyan en obstáculos a la modernización.

El sistema de información catastral requiere de adecuaciones con el objeto de soportar los procesos contemplados en este modelo, clarificar las atribuciones y responsabilidades de la función catastral de acuerdo con los objetivos señalados en este modelo y otorgar el establecimiento de servicios electrónicos en el catastro, así como su validez jurídica. Tales adecuaciones se refieren al sistema catastral, al marco institucional y los demás ordenamientos jurídicos estrechamente relacionados con esta función. Este componente pretende mostrar con claridad las necesidades que en materia de leyes se necesitan para soportar los procesos y tecnología definidos.

A continuación, se señalan los lineamientos que debe contener cada uno de los instrumentos que integran el marco jurídico catastral y/o que impactan la función catastral, así como las disposiciones jurídicas que dan sustento al presente Manual De Procedimientos De La Unidad De Catastro De Atotonilco De Tula, Hidalgo, en el desarrollo de las actividades en materia catastral, son las siguientes

1. La Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos
2. Ley Agraria
3. Reglamento a La Ley Agraria
4. La Constitución Política Del Estado Libre y Soberano Del Estado De Hidalgo
5. Código Civil Para El Estado De Hidalgo
6. Ley De Procedimientos Administrativos Del Estado De Hidalgo
7. Ley Orgánica Municipal Del Estado De Hidalgo
8. Ley De Responsabilidades Del Estado De Hidalgo
9. Ley Que Regula El Régimen De La Propiedad En Condominio Del Estado De Hidalgo
10. Ley De Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Del Estado De Hidalgo y Su Reglamento
11. Plan De Desarrollo Urbano Municipal
12. Reglamento Del Plan De Desarrollo Urbano Municipal
13. Ley Del Instituto Catastral Del Estado De Hidalgo
14. Ley De Catastro Del Estado De Hidalgo
15. Ley De Hacienda Para Los Municipios Del Estado De Hidalgo
16. Código Fiscal Municipal Para El Estado De Hidalgo



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

- 17. Ley De Ingresos
- 18. Bando Municipal

En este sentido, uno de los fundamentos jurídicos más importantes del presente Manual lo constituye el hecho de que las autoridades municipales deben afrontar las nuevas atribuciones en la materia, con una organización y métodos que le permitan hacerlo de manera eficiente y eficaz, teniendo su fundamento en distintas leyes estatales y federales, que van desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos hasta leyes orgánicas estatales.

Todo esto se encuentra reflejado en diversos instrumentos jurídicos en los diferentes órdenes de gobierno. Por ello, es interés de la Federación el que las instituciones catastrales de los estados y municipios cuenten con un marco jurídico uniforme que genere una plataforma jurídica, operativa y tecnológica moderna, estandarizada y homologada a nivel nacional, con el objeto de contribuir al logro de los objetivos planteados por este modelo, es decir:

- Fortalecer la certeza jurídica.
- Dar seguridad a las operaciones inmobiliarias.
- Describir los procesos catastrales sustantivos alineados a la visión de un catastro moderno.
- Dar fluidez al mercado inmobiliario, haciendo eficientes las actividades del catastro.

ATRIBUCIONES DEL ÁREA

En términos del Artículo 17 de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo dice que son atribuciones de las autoridades catastrales municipales:

- I. Inscribir en el Padrón Catastral del Municipio, los predios que se ubiquen dentro de su circunscripción territorial y asignarles la respectiva clave única catastral.
- II. Integrar, administrar y mantener actualizado el Padrón Catastral de su Municipio, de conformidad con los procedimientos previstos en esta ley, y además disposiciones aplicables.
- III. Registrar los cambios que se operen en los predios ubicados en la circunscripción del Municipio y por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en el Padrón Catastral.
- IV. Producir y conservar la información catastral con apego a la normatividad establecida en la Ley y demás legislación.
- V. Solicitar a las dependencias y entidades federales, estatales y municipales, así como a los propietarios o poseedores de predios, los datos, documentos e informes que sean necesarios para coadyuvar a la integración y actualización del Padrón Catastral.

- VI. Recibir a los propietarios o poseedores las solicitudes de inscripción de predios en el Padrón Catastral Municipal correspondiente, atendiendo los avisos que señale el reglamento de esta ley.
- VII. Celebrar convenios de coordinación y colaboración administrativa con el gobierno del Estado, Gobierno Federal y los municipios de la entidad, de conformidad con esta ley y demás disposiciones aplicables para el ejercicio de las atribuciones conferida en esta ley.
- VIII. Proponer anualmente al Congreso del Estado las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.
- IX. En base a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones aprobados por el congreso del estado, determinar y asignar los valores catastrales correspondientes a cada predio y ante la ausencia de estos últimos los de carácter provisional.
- X. Localizar cada predio mediante deslinde y medida e incorporarlo al padrón catastral.
- XI. Elaborar y actualizar permanentemente la cartografía catastral del territorio de su municipio.
- XII. Llevar a cabo la inspección de los predios ubicados circunscripción territorial de su municipio, con el objeto de tener información para conformar y actualizar su padrón catastral.
- XIII. Efectuar la investigación de valores de mercado inmobiliario, así como de la infraestructura, equipamiento urbano y costos de construcciones que servirán de base para la elaboración de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.
- XIV. Solicitar al instituto, apoyo y asesoría técnica que se requiera para la elaboración de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.
- XV. Expedir avalúos catastrales, cédulas catastrales y constancias de información de los predios ubicados en su circunscripción territorial a quienes acrediten interés legítimo.
- XVI. Imponer sanciones por infracciones a la presente ley.
- XVII. Conocer y resolver sobre la aclaración y el recurso de renovación que se refiere a esta ley.

INVENTARIO DE PROCEDIMIENTOS

NP	PROCEDIMIENTO
1	Inscribir en el Padrón Catastral del Municipio, los predios que se ubiquen dentro de su circunscripción territorial y asignarles la respectiva clave única catastral.
2	Integrar, administrar y mantener actualizado el Padrón catastral de su municipio, de conformidad con los procedimientos previstos en esta Ley y demás disposiciones aplicables
3	Registrar los cambios que se operen en los predios ubicados en la circunscripción del Municipio y por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en el Padrón Catastral.
4	Producir y conservar la información catastral con apego a la normativa establecida en la Ley y demás legislación.
5	Solicitar a las dependencias y entidades federales, y estatales y municipales, así como a los a los propietarios o poseedores de predios, los datos, documentos e informes que sean necesarios para coadyuvar a la investigación y actualización del padrón catastral.
6	Recibir a los propietarios o poseedores las solicitudes de inscripción de predios en el padrón catastral municipal correspondiente atendiendo los avisos que señale el reglamento de esta Ley.
7	Celebrar convenios de coordinación y colaboración administrativa con el gobierno del Estado, del Gobierno Federal y los municipios de la entidad, de conformidad con esta ley y demás disposiciones aplicables, para el ejercicio de las atribuciones conferidas a esta ley.
8	Proponer anualmente al congreso del estado las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.
9	En base a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones aprobadas por el congreso del estado, determinar y asignar los valores catastrales correspondientes a cada predio y ante la ausencia de estos últimos los de carácter provisional.
10	Localizar cada predio mediante su deslinde y medida e incorporarlo al padrón catastral.
11	Elaborar y actualizar permanentemente la cartografía catastral del territorio de su municipio.
12	Llevar a cabo la inspección de los predios ubicados circunscripción territorial de su municipio, con el objeto de obtener información para conformar y actualizar su padrón catastral.
13	Efectuar la investigación de valores del mercado inmobiliario, así como de la infraestructura, equipamiento urbano y costos de construcciones que servirán de

	base para la elaboración de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.
14	Solicitar al instituto el apoyo y asesoría técnica que requieran, para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.
15	Elaborar los anteproyectos de las tablas de valores unitarios del suelo y construcciones para su remisión al ayuntamiento.
16	Expedir avalúos catastrales, cédulas catastrales y constancias de información de los predios ubicados en su circunscripción territorial a quienes acrediten interés legítimo.
17	Proporcionar al instituto en términos de esta Ley, la información y documentación necesaria para integrar y mantener actualizado del catastro del estado.
18	Expedir certificados a solicitud de los interesados que acrediten el interés legítimo, copias de los planos, y demás documentos relacionados con los predios inscritos en el catastro de su municipio.
19	Conocer y resolver sobre la aclaración y el recurso de renovación a que se refiere esta Ley.
20	Imponer las sanciones por infracciones a la presente Ley.
21	Proteger y resguardar la catastral que se integra en el sistema de información territorial bajo su custodia a fin de garantizar su entrega a la siguiente administración municipal.
22	Las demás que en materia de su competencia las señale esta Ley, su reglamento y otras disposiciones aplicables a la materia.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

CAPÍTULO 1. ATENCIÓN AL PÚBLICO Y GESTIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES Y CONSTANCIAS.

I.1 Objetivo

La administración catastral en el Estado de Hidalgo se ha venido ejerciendo en dos ámbitos de Gobierno; el estatal como órgano normativo, prestador de servicios y generador de productos; y los municipales. Es por ello que este apartado tiene como propósito proporcionar al personal que interviene en estas tareas catastrales, las bases técnicas y proporcionar al personal que interviene en estas áreas catastrales, las bases técnicas y administrativas necesarias para llevar a cabo, de manera ordenada, la prestación de servicios y la emisión de certificaciones y constancias de documentos, relacionados con la información de obra en los archivos documentales y el Padrón Catastral, asimismo orientar y asesorar a las personas físicas y morales sobre los tramites y requisitos que deberán cumplir para acceder a cualquier servicio o producto en materia catastral.

I.2 Marco Jurídico

En la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo los artículos que mencionan las prestaciones de servicio son:

Artículo 12.- La prestación de los servicios a que se refiere la Ley Catastro del Estado de Hidalgo, proporcionados ya sea por la Autoridad Catastral Estatal o Municipal, se realizará previo pago de los derechos previstos en la legislación fiscal aplicable.

Artículo 17.- En sus fracciones XVI Y XVII.- Expedir avalúos catastrales, cédulas catastrales y constancias de información de los predios ubicados en su circunscripción territorial a quienes acrediten interés legítimo.

Expedir certificaciones a solicitud de los interesados que acrediten el interés legítimo, copias de los planos, y demás documentos relacionados con los predios inscritos en el Catastro de su Municipio.

I.3 Alcance

Este procedimiento es aplicable para personas físicas y morales, así como para la ciudadanía en general, abarcando sectores comerciales, industriales y públicos dentro del municipio.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

I.4 Frecuencia

Diariamente

I.5 Responsabilidades

Revisar la documentación entregada al departamento y generar una base de datos con la información solicitada para tener un mayor control de la información, así como salvaguardar cualquier tipo de información y documentación únicamente se dará a conocer entre el personal del departamento de catastro para fines únicamente laborales.

I.6 Políticas Generales

AGC001.- Para otorgar la prestación de servicios catastrales, el usuario deberá presentar solicitud por escrito, acreditar su interés jurídico o legítimo y cumplir con los requisitos establecidos en el presente manual.

AGC002.- Las autoridades catastrales estatales y municipales tendrán la responsabilidad de instrumentar campañas de difusión para orientar a los ciudadanos sobre servicios y productos catastrales que están a su disposición, asimismo darán a conocer los requisitos para obtener éstos.

AGC003.- El municipio se sujetará al cobro de los derechos por los servicios catastrales conforme a las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos, aprobadas por EL Instituto Catastral del Estado y publicados en el periódico oficial.

AGC004.- Cuando el solicitante no sea el propietario o poseedor, deberá anexar en original y copia fotostática de la carta poder o poder notarial que acredite la autorización o representación legal, y presentar copias de las identificaciones del propietario o poseedor, del autorizado y de los testigos o representante legal.

AGC005.- Solamente se expedirán certificados y constancias de los documentos y datos que obren en los archivos documentales o en el Padrón Catastral.

AGC006.- Para el otorgamiento de productos, certificaciones, y constancias de información catastral, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Solicitud.
- Presentar identificación oficial del solicitante.
- Documento que acredite la propiedad.
- Recibo de pago predial actualizado.
- Croquis de localización y predio.
- Constancia expedida por el comisariado (en su caso)
- Constancia expedida por el delegado de la comunidad (en su caso)
- Pago de derechos
- RFC
- CURP

AGC007.- Para hacer constar el interés jurídico o legítimo, el solicitante deberá presentar antes la autoridad catastral el documento que acredite la propiedad, y podrá consistir en cualquiera de los siguientes documentos:

- Testimonio notarial.
- Contrato privado de compra- venta, cesión o donación
- Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria.
- Manifestación de adquisición de inmuebles u otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles, autorizada por la autoridad fiscal respectiva y el recibo de pago correspondiente.
- Acta de entrega cuando se trate de inmuebles de interés social
- Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regularización de la tenencia de la tierra.
- Título, certificado o cesión de derechos agrarios o comunales
- En matriculación administrativa o judicial.
- Carta poder en la que el propietario o poseedor del inmueble de que se trate autoriza a otra persona para realizar en su nombre, el trámite de solicitud del producto o servicio.
- Documento notarial mediante el que el propietario o poseedor del inmueble, otorga la representación legal a otra persona para la realización del trámite de solicitud del producto o servicio requerido.

AGC008.- Toda certificación de plano manzanero debe constar sobre copia del gráfico en escala, resaltando la configuración del predio en color rojo y anotando la leyenda siguiente: “lugar, fecha, nombre y cargo de la autoridad catastral, certifica que el presente plano es copia fiel del original que obra en el archivo del registro gráfico del padrón catastral de este ayuntamiento. Atentamente, nombre completo, cargo, firma y sello de la autoridad catastral”.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

AGC009.- En caso de que la autoridad catastral cuente con cartografía en medios digitales, la certificación del plano manzanero se plasmará dentro del formato que contenga la representación gráfica del inmueble de que se trate, que deberá contener las medidas y colindancias, nombres de los colindantes, superficie, orientación y el nombre de las vialidades que en su caso colinden con el inmueble; y la tira marginal deberá ilustrar la imagen institucional, el croquis con la ubicación dentro de la manzana a la que pertenezca, clave catastral, la leyenda de la certificación, número de recibo del pago de servicio, fecha de la expedición, nombre, firma y cargo de las responsables de la elaboración y autorización; y, sello de área catastral.

AGC010.- Cuando por algún motivo el predio del que se solicita la certificación o constancia, no se encuentre inscrito en el Padrón Catastral o su información no se correcta o actualizada, el solicitante deberá llenar y presentar ante la autoridad catastral municipal, el formato de Cedula Única Catastral y la autoridad catastral realizara la verificación de campo para su inscripción, incorporación o actualización en el Padrón Catastral municipal correspondiente.

AGC011.- En el caso de que la información proporcionada por el solicitante no sea suficiente o presente alguna inconsistencia, que impida la expedición de la certificación o constancia requerida, se contestará por escrito en un plazo no mayor a siete días naturales, explicando las razones por las cuales no fue posible emitir el documento o plano relativo.

AGC012.- Las autoridades catastrales prestarán los servicios de la materia de acuerdo con el ámbito de su competencia, procurando que el área de atención al público presente un ambiente con espacios adecuados y ordenados para este fin.

AGC013.- La atención a las solicitudes de los productos y servicios catastrales presentadas por los particulares y las instituciones, se proporcionará con la eficiencia, respeto y sin otorgar preferencia alguna, promoviendo de manera permanente el intercambio de información.

I.7 Procedimiento

1. Verificar que las solicitudes y formatos recibidos, se encuentren conforme a los lineamientos establecidos en el presente manual, en caso de no cumplir con los requisitos, se orientara el servicio hacia la complementación de información mediante la programación de un servicio complementario o la entrega de nuevos documentos
2. Entrega de solicitud y requisitos para el servicio catastral solicitado.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

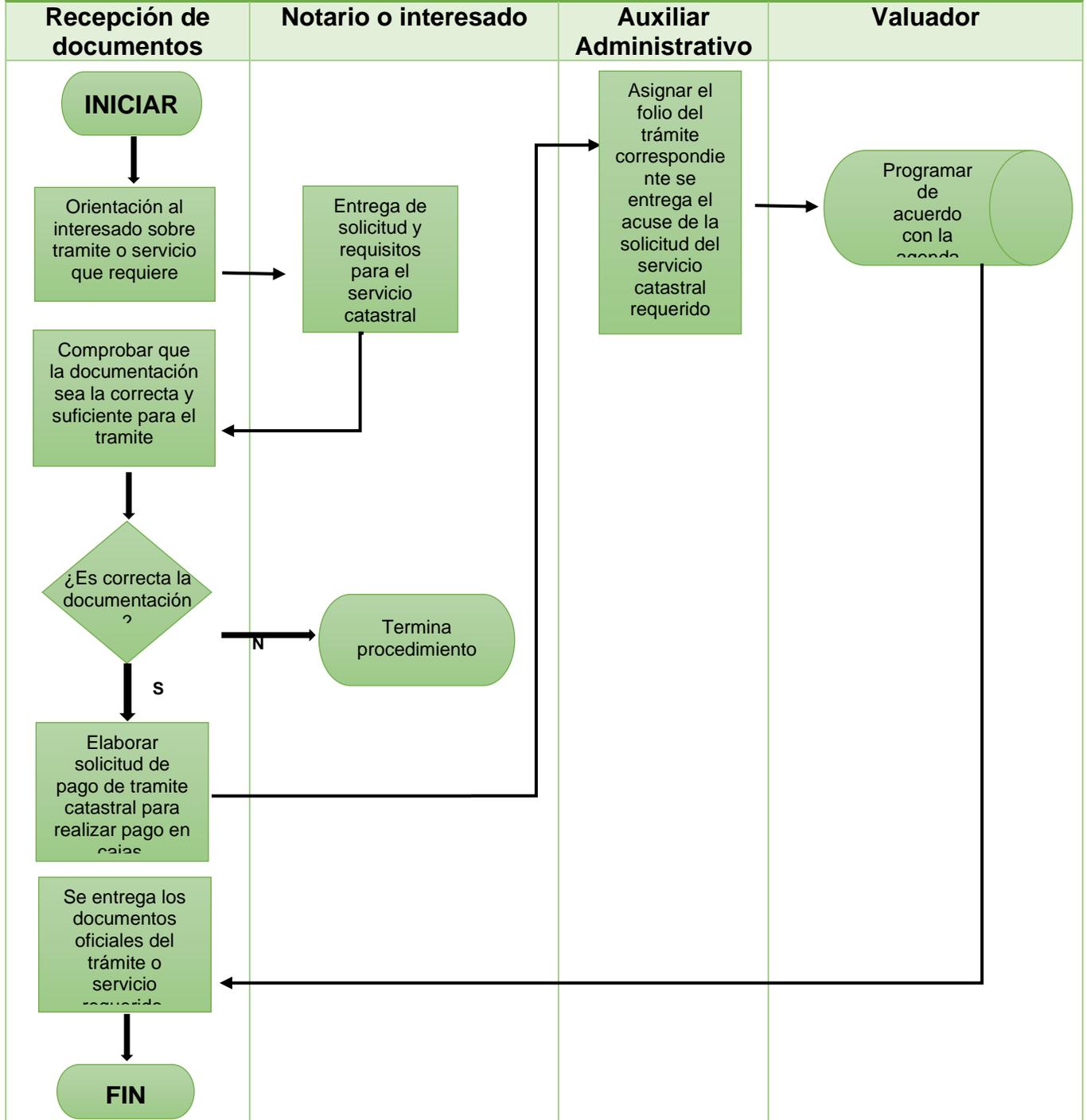
**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

3. Se comprueba la documentación sea correcta y suficiente para el trámite, si es correcta se asignará un número de folio del trámite requerido por el solicitante y asignarle el o los movimientos que se derive.
4. Enviar cada expediente completo al área correspondiente de acuerdo con el trámite solicitado y programar en agenda para su elaboración
5. Emitir los documentos oficiales en los formatos establecidos para el servicio solicitado.
6. Entregar al solicitante los documentos oficiales emitidos y registrar en los controles de entrega- recepción.

I.8 Descripción Del Procedimiento

PASO	RESPONSABLE	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD
I.8.1	Catastro Municipal	Revisar que la documentación este completa y correcta, verificar que la solicitud este firmada y contenga los datos suficientes para proceder con el trámite requerido por el solicitante.
I.8.2	Catastro Municipal	Enviar el expediente previamente revisado con la persona encargada de su elaboración de acuerdo con el trámite solicitado.
I.8.3	Catastro Municipal	Emitir los documentos oficiales en los formatos establecidos para el servicio solicitado.
I.8.4	Catastro Municipal	Entregar al solicitante los documentos emitidos y registrar en los controles entrega-recepción que el departamento maneja.
I.8.5	Catastro Municipal	Fin del proceso.

DIAGRAMA DE FUJO (Prestación De Servicios)





DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

CAPÍTULO 2. ASIGNACIÓN Y REGISTRO DE CLAVE CATASTRAL

II.1 Objetivo

Proporcionar a los servidores públicos responsables de la actividad catastral en los ayuntamientos, las normas, lineamientos técnicos y jurídicos para la asignación de claves catastrales, lo que permitirá identificar, inscribir y registrar los inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial; e integrar, controlar y actualizar de manera homogénea el inventario analítico de la propiedad raíz del municipio y por consiguiente el padrón catastral del estado

II. 2 Marco jurídico

El Artículo 9 de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo: Todos los predios ubicados en el territorio del Estado deberán estar inscritos en el Padrón Catastral Municipal correspondiente.

El Artículo 17 de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo en su fracción primera: Inscribir en el padrón catastral del municipio, los predios que se ubiquen dentro de su circunscripción territorial y así asignarles la respectiva clave catastral.

II. 3 Alcance

Este procedimiento es aplicable para todo aquel predio o inmueble que se encuentre registrado y ubicado dentro de la jurisdicción territorial del municipio de acuerdo.

II. 4 Frecuencia

Quincenal – Mensualmente (debido a que el proceso es un poco tardado el tiempo de entrega varía entre los 15 y 30 días).

II. 5 Responsabilidades

Proporcionar a los servidores del Instituto Catastral Del Estado De Hidalgo los datos necesarios para poder otorgar la clave catastral correspondiente al inmueble mediante un oficio dirigido al director y verificando que el predio se encuentre dentro de la circunscripción territorial del municipio.

II. 6 Políticas Generales

ARC001.- La asignación de la clave catastral es responsabilidad de la autoridad catastral municipal, la cual deberá limitar el ejercicio de esta función a predios ubicados dentro de su jurisdicción territorial.

ARC002.- Para asignar la clave catastral la autoridad catastral municipal deberá solicitar la cedula única catastral acompañada del documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble, que puede ser cualquiera de entre los siguientes:

- Solicitud
- Presentar identificación oficial del solicitante
- Documento que acredite la propiedad.
- Recibo de pago predial actualizado
- Croquis de localización y predio
- Constancia expedida por el comisariado (en su caso)
- Constancia expedida por el delegado de la comunidad (en su caso).
- Pago de derechos

ARC003.- El material de apoyo con el que se debe contar para la adecuada asignación de una clave catastral comprende los siguientes elementos

- Oto foto con delimitación de zonas catastrales)
- Gráficos generales (con delimitación de áreas de interés catastral).
- Amplificación fotográfica
- Plano catastral escala
- Registro alfanumérico del Sistema de Gestión Catastral
- • Catalogo de manzanas del Sistema de Gestión Catastral
- Planos de fraccionador lotificación o relotificación en su caso
- Planos de condominios plano de sembrado, reglamento, memoria, en su caso
- Planos de subdivisiones, fusiones a afectaciones en su caso

ARC004.- La reasignación de claves catastrales procederá cuando se localice identifique el inmueble y éste no corresponda al código con el que se encuentra registrado, de acuerdo con los registros gráfico y alfanumérico, lo que deberá hacerse del conocimiento del propietario del inmueble.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

ARC005.- La clave es única e irrepetible en toda la entidad, ésta no deberá modificarse salva en los casos en que el inmueble sufra modificaciones por reubicación fusiones, subdivisiones, fraccionamientos, afectaciones, o bien, se subdividan manzanas por fraccionamientos o apertura de vías públicas.

ARC006.- La clave catastral solo podrá ser asignada por la autoridad catastral.

ARC007.- Para el caso de inmuebles que han efectuado pagas de impuesto predial, adquisición de inmuebles u otros derechos con claves provisionales o que por alguna razón se tiene que dar de baja (reubicación, fusión y subdivisión de predios lotificación, fraccionamientos, afectación, subdivisión de manzanas apertura de vías públicas, etc.), se deberán reasignar claves catastrales definitivas, debiendo guardar un periodo de inhabilitación de la clave catastral anterior para no confundir la contabilidad del impuesto, se debe considerar un periodo de cinco años en que dichas claves no puedan ser reutilizadas.

II.7 Procedimiento

Para efecto de la asignación de la clave catastral se deben considerar los siguientes elementos:

El notario o interesado realizar su solicitud del trámite expedir.

1. Verificar que las solicitudes y formatos recibidos, se encuentren conforme a los lineamientos establecidos en el presente manual, en caso de no cumplir con los requisitos, se orientará el servicio hacia la complementación de información mediante la programación de un servicio complementario a la entrega de nuevos documentos.
2. Comprobar que la documentación presentada sea la correcta y suficiente para proceder al trámite del producto o del servicio catastral solicitado, enviar cada expediente completo al área correspondiente de acuerdo con el trámite solicitado.
3. Se verifica la cuenta predial en el sistema, se analiza el trámite y se verifica en el registro alfanumérico y gráfico.
4. Emitir los documentos oficiales en los formatos establecidos para cada servicio solicitado, conforme a lo que se indica en el apartado anterior.
5. Entregar al solicitante los documentos oficiales emitidos y registrar en los controles de entrega-recepción.



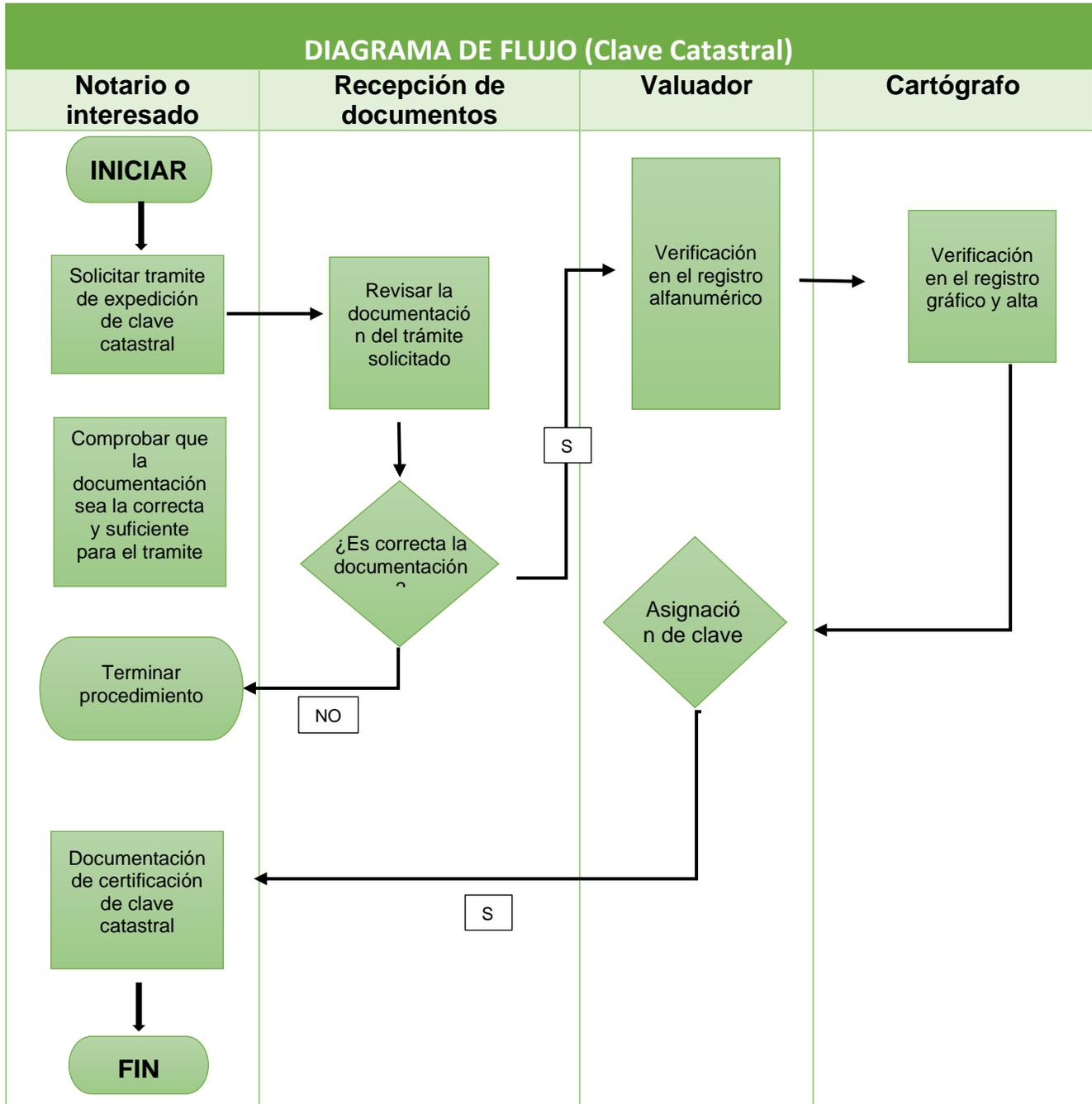
DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

II.8 Descripción Del Procedimiento

PASO	RESPONSABLE	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD
II.8.1	Catastro Municipal	Verificar que las solicitudes y formatos recibidos, se encuentren conforme a los lineamientos establecidos, en caso de no cumplir con los requisitos, se orientará el servicio hacia la complementación de información.
II.8.2	Catastro Municipal	Se verifica la cuenta predial en el sistema, se analiza el trámite y se verifica en el registro alfanumérico y gráfico.
II.8.3	Catastro Municipal	Emitir los documentos oficiales en los formatos establecidos para el servicio solicitado.
II.8.4	Catastro Municipal	Entregar al solicitante los documentos emitidos y registrar en los controles entrega-recepción que el departamento tiene.
II.8.5	Catastro Municipal	Fin del proceso

DIAGRAMA DE FLUJO (Clave Catastral)





DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

CAPÍTULO 3. LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS CATASTRALES.

III.1 Objetivo

Proporcionar a los servidores públicos responsables de esta actividad catastral las normas lineamientos y técnicas para ejecución de los trabajos, considerando la elaboración y recepción de la solicitud, la recepción y revisión de los documentos requeridos, ejecución de los trabajos de campo y gabinete la emisión y entrega de resultados, a efecto de que en forma eficiente y oportuna se dé respuesta a este tipo de servicios,

III. 2 Marco jurídico

Artículo 21° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “Los propietarios, poseedores inquilinos o cualquier persona encargada y ocupante de un predio, están obligados a proporcionar al personal de catastro debidamente autorizado los datos o informes que les solicite, así como permitirle el acceso al interior de este y dar toda clase de facilidades para la elaboración de las operaciones catastrales”.

Artículo 46° de la Ley de Catastro del estado de Hidalgo menciona “El censo catastral es el programa masivo del levantamiento e inspección predial, levantado a cabo por las autoridades catastrales con el objeto de actualizar la cartografía y bases de datos catastrales del territorio de los municipios de conformidad con la normatividad que al efecto emita el instituto nacional de estadística y geografía”.

III.3 Alcance

Este procedimiento es aplicable para todos los propietarios, poseedores inquilinos o cualquier persona encargada y ocupante de un predio.

III.4 Frecuencia

Semanalmente

III.5 Responsabilidades

Recepción y revisión de los documentos, así como la ejecución de los trabajos de campo necesarios para efectuar en forma eficiente y oportuna este tipo de servicios.

III.6 Políticas Generales

LTC001. Para el otorgamiento del servicio de levantamiento topográfico catastral, se deberán cubrir los siguientes requisitos

- Formato de solicitud de levantamiento topográfico catastral debidamente elaborado
- Relación de colindantes, con los domicilios correspondientes dentro del territorio del Estado de Hidalgo a efecto de realizar el trámite de notificación.
- Original y copia del documento que acredite la propiedad o posesión que puede ser cualquiera de los siguientes
 - Testimonio notarial (escritura pública)
 - Contrato privado de compraventa, cesión o donación.
- Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria.
- Manifestación de adquisición de inmuebles u otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles autorizada por la autoridad respectiva y el recibo de pago correspondiente
- Acta de entrega cuando se trate de inmuebles de interés social
- Título, certificado o cesión de derechos agrarios o comunales
- Información testimonial
- Certificación de Clave catastral emitida por autoridad competente.
- Croquis de localización del inmueble
- Presentar copia de la identificación personal oficial o del autorizado mediante carta poder o representación legal para realizar el trámite
- Pago del servicio conforme a la tarifa vigente

LTC002. El tiempo de respuesta para la prestación del servicio lo establecerá la autoridad catastral de acuerdo con las disponibilidades de recursos humanos y materiales se sugiere un término máximo de quince días hábiles a partir de la fecha de recepción de la documentación solicitada.

LTC003.- Al ingresar la solicitud, se deberá realizar el cobro de este servicio catastral determinado mediante la aplicación de la tarifa vigente y considerando como base la superficie que indica el documento que acredita la propiedad. Al concluir el levantamiento topográfico catastral, en caso de resultar una superficie mayor respecto a la indicada en el documento que acredita la propiedad o posesión del inmueble, se aplicare la tarifa para determinar la cantidad adicional que corresponda a la diferencia de superficie, debiéndose cubrir este pago a la entrega de los resultados.

LTC004. Para realizar el trámite, el solicitante deberá proporcionar la relación de nombres de los propietarios o poseedores colindantes actuales en caso de no conocerlos por tratarse de predios baldíos, se tomarán los nombres que aparezcan en el documento que acredite la propiedad o los registrados en el padrón catastral y cuando no puedan ser notificados por desconocer los domicilios, se proporcionarán los nombres de dos testigos que asistirán con el propietario o poseedor del inmueble.

LTC005.- El propietario o poseedor del inmueble deberá conocer perfectamente los puntos y los linderos que conforman físicamente el predio para facilitar la ejecución de los trabajos del levantamiento topográfico. En su caso, deberá señalar los linderos cuando estos no sean evidentes.

LTC006- La autoridad catastral, deberá hacer del conocimiento del usuario, los alcances administrativos y limitaciones legales del resultado del levantamiento topográfico catastral.

LTC007.- Los elementos a considerar para apoyar los trabajos del levantamiento topográfico catastral son los siguientes:

- Material de apoyo

a) Cuando se cuenta con medios analógicos o manuales

- ✓ Ortofotos escala 1:10000 (con delimitación de zonas)
- ✓ Planos generales escala aproximada 1:1000
- ✓ Cartografía escala 1:500 y 1:1000 (carpetas manzanas)

b). Cuando se cuenta con medios digitales o automatizados

- ✓ Fotografía digital
- ✓ Impresión del plano catastral digital a escala variable

- Herramientas

- ✓ Equipo de topografía (teodolito, estación total o GPS)
- ✓ Cintas métricas

- Insumos

- ✓ Tabla de apoyo
- ✓ Libreta de tránsito



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

- Formatos:
 - ✓ Solicitud de levantamiento topográfico catastral
 - ✓ Notificación al propietario y colindantes sobre la práctica del levantamiento topográfico catastral
 - ✓ Acta circunstanciada
 - ✓ Control de entrega y recepción de servicios catastrales

LTC008.- Al recibir la solicitud con los requisitos anexos la autoridad catastral deberá cotejar la copia del documento que acredita la propiedad o posesión con el original de este, verificando que el documento se relacione con el inmueble para el cual se solicita el servicio, su ubicación nombre del propietario y demás datos registrados.

También deberá verificar que la clave catastral del predio sea la correcta, en caso contrario o cuando no cuente con ella, la autoridad catastral municipal deberá asignar la clave catastral definitiva y emitir la certificación correspondiente y remitirá para su correcto registro.

LTC009.- Se considera procedente la práctica de levantamientos topográficos cuando los inmuebles sufran modificaciones por fraccionamiento fusión, subdivisión afectación, construcciones omisas, construcciones nuevas demoliciones, cuando los inmuebles no hayan sido registradas en el padrón catastral por sus propietarios.

LTC010.- En la operación catastral se identifican varias versiones de levantamientos topográficos catastrales, que atienden principalmente al sentido de la solicitud del usuario del servicio o por acciones programadas o ejecutadas por las autoridades catastrales estatales o municipales

LTC011.- La autoridad catastral determinará a la fecha y la hora para la práctica del levantamiento topográfico catastral, y se le notificará tanto al solicitante del servicio como a los propietarios o poseedores colindantes, y en su casa, a los dos testigos de asistencia.

LTC012.- Las notificaciones deberán ser elaboradas y firmadas por la autoridad catastral y deberá entregarlas al solicitante y a los colindantes, por lo menos con tres días de anticipación a la fecha en que se llevará a cabo la diligencia. (El síndico procurador se encargará de dicha actividad).

LTC013.- La autoridad catastral designa al personal que aclara levantamiento topográfico catastral, mediante una orden del síndico procurador, a la cual no le anexará la documentación que integra al expediente correspondiente.

LTC014.- La persona designada para el servicio catastral debe contar con el perfil o los conocimientos topográfico-necesarios para llevar a cabo debiendo aplicar las normas y procedimientos para levantamientos de cinta o levantamientos de precisión establecidos en el presente manual (Levantamientos Aerofotográficos y Cartografía Básica)

LTC015.- Al inicio de la ciencia y en presencia de lo que intervienen la persona designada para realizar el levantamiento topográfico, mencionara los alcances administrativos y limitaciones legales de ate y explicar que consisten los trabajos

LTC016.- Una vez iniciados los trabajos de levantamiento topográfico catastral en caso de que estos se suspendan por causas no imputables a la autoridad catastral se darán por terminado, sin perjuicio al ejecutante, y en caso de requerir posteriormente el servicio, este se deberá cubrir nuevamente.

LTC017.- Los propietarios y/o poseedores colindantes asistentes, deberán acreditar su propiedad o posesión con los documentos respectivos e identificación personal en casa contrario, se deberá anotar en el acta que “bajo protesta de decir verdad manifiesta que es el propietario y/o poseedor del inmueble colindante”.

LTC018.- Cuando los colindantes hubiesen sido notificados en términos del Código de Procedimientos y alguno de ellos o todos no se presentasen, se mencionará este hecho en el acta circunstancias de la siguiente manera “el C....., colindante de la orientación ..., no se encuentre presente, no obstante haber sido notificado conforme a derecho” aún en este el levantamiento topográfico se llevará a cabo con la presencia del solicitante, debiendo firmar el acta dos testigos de asistencia.

LTC019.- La localización e identificación de los puntos y las medidas de las colindancias, deberá realizarse ante la presencia del solicitante y de los colindantes, sobre los puntos y líneas que de común acuerdo señalen.

Cuando los vértices del polígono del terreno sean desconocidos por el solicitante o colindantes, no deberán replantearse los trabajos, y se dará por suspendida la diligencia.

LTC020.- En el caso de levantamientos topográficos catastrales de inmuebles con superficie mayor a 2000 m² o con superficie menor pero que su topografía sea muy accidentada y no exista cartografía en la cual puedan apoyarse las mediciones los trabajos de campo deberán realizarse con instrumentos de precisión como teodolito, distanciómetro, GPS o estación total entre otros.

Para los predios cuya superficie sea mayor de 2000 m², el levantamiento topográfico podrá realizarse apoyándose en la cartografía escala 1:500 o 1:1000 y utilizando una cinta métrica adecuada.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

LTC021.- En caso de que alguna o algunos de los colindantes no estuviesen de acuerdo con las medidas determinadas o se opongan a seguir con el procedimiento se darán por terminados los trabajos y se anota este hecho en el acta circunstanciada

LTC022.- El acta circunstanciada con membrete oficial que tiene como finalidad hacer constar los hechos y circunstancias en las que se llevó a cabo la diligencia y contiene el maticado y fundamentos legales, datos del solicitante, fecha y hora actividades realizadas medidas estantes de las colindancias superficie resultante así como las observaciones procedentes del solicitante y de los propietarios colindantes y los nombres y firmas, del propietario solicitante, y de los colindantes que asistieron y en su caso, de los dos testigos de asistencia.

Esta acta será firmada al alcance y al margen por todos los que intervinieron en la diligencia debiéndose cancelar espacios y líneas que no se utilicen.

LTC023.- No deberá replantarse físicamente ningún otro proyecto que indique el solicitante en el momento del levantamiento, sujetándose únicamente a lo señalada y a lo que refiera el documento que acredite la propiedad o posesión

En ningún caso se realizarán levantamientos topográficos de inmuebles diferentes al indicado en la solicitud correspondiente.

LTC024.- El cálculo y procesamiento de la información levantada se realizará en función del equipo topográfico empleada y de la infraestructura informática con la que cuente la autoridad catastral

LTC025.- El plano resultado del levantamiento topográfico catastral, cuando se realice por medios analógicos deberá contener los siguientes datos.

- Imagen institucional de la autoridad catastral
- Nombre del propietario Clave catastral
- Ubicación (calle y número oficial)
- Nombre del municipio
- Superficie en metros cuadrados, con aproximación a centímetros
- Medidas de las colindancias del predio en metros, con aproximación a centímetros
- La orientación de dibujo será hacia el norte, con simbología convencional
- Nombres de los colindantes y en su caso de las vialidades
- Fecha en que se realizó el levantamiento topográfico catastral
- Escala gráfica, en metros
- Folio a que corresponde la recepción del servicio

LTC026.- Cuando el ayuntamiento realice el levantamiento topográfico catastral, deberá remitir a sindicatura copia del plano resultante.

LTC027.- Los trabajos topográficos para la actualización de la cartografía catastral se llevarán a la práctica valiéndose de programas de trabajo elaborados por la autoridad catastral. Dichos programas se formularán de acuerdo con el crecimiento urbano que presente el municipio correspondiente.

LTC028.- El levantamiento topográfico catastral a cinta se realizará cuando el predio presente pequeñas dimensiones y exista cartografía de apoyo escala 1:500 o 1:1000, o cuando se practique el levantamiento sobre un predio que, por sus características físicas, pueda ser medido con cinta.

LTC029.- Un levantamiento topográfico catastral de precisión se realizará cuando se trate de predios cuya superficie exceda de los 2000 m². o tengan una configuración topográfica especial se localicen en sectores de tipo rústicas o cuando el crecimiento urbano sea significativo y se deba definir un conjunto de manzanas, cuando no exista cartografía que apoye el levantamiento topográfico catastral.

III. 7 PROCEDIMIENTO

III. 7.1 Levantamientos a cinta

1. Los levantamientos a cinta se podrán llevar a cabo siempre que sus dimensiones lo permitan, o cuando el terreno a medir sea sensiblemente horizontal, descubierto, accesible y sin obstáculos. Este trabajo se realiza en dos fases, la primera consiste en la actividad de campo y la segunda conlleva el procesamiento de la información.
2. La actividad de campo consiste en el reconocimiento del terreno, la determinación y ejecución del método adecuado para llevar a cabo el levantamiento, la medición de las distancias necesarias para obtener la configuración del precio y sus detalles y la elaboración del croquis correspondiente con los siguientes datos nombre del responsable de los trabajos, fecha, distancias obtenidas, orientación, colindantes, ubicación y notas aclaratorias.
3. El procesamiento de la información del levantamiento topográfico catastral supone el ordenamiento de los datos de campo la estructuración del predio en cartografía con los datos correspondientes, el cálculo de superficies, la asignación de clave catastral de ser necesaria) y la elaboración del plano con sus datos.

4. El levantamiento con cinta se efectúa fijando la posición de los puntos de un terreno en una figura llamada polígono de base (u poligonal que será la perimetral del mismo para lo cual se podrán emplear los siguientes métodos:
 - Alineaciones
 - Mixtos
 - Radiaciones o amarres Triangulaciones o diagonales
 - Líneas de liga
5. El método de radiaciones o amarres se emplea cuando desde un punto interior del polígono de base es posible ver los vértices de este y no se dificulta medir la distancia entre un punto interior y los propios vértices. Estas líneas auxiliares se denominan radiaciones y con ellas se divide en triángulos el polígono de base
6. El método descrito anteriormente puede aplicarse cuando el terreno por levantar es de pequeñas dimensiones y suficientemente despejado, procurando que los triángulos que se forman difieran poco del equilátero o, en su defecto, del isósceles.
7. El método de triangulaciones o diagonales consiste en dividir en triángulos el polígono de base por medio de las diagonales de dicha figura. La longitud de cada uno de los lados del polígono animal la de las diagonales deberán anotarse en el croquis de campo.
8. El método de líneas de liga se aplica cuando el terreno, por su característica topográficas no permite ver tres vértices consecutivos del polígono de base, el procedimiento indicado a seguir consiste en medir los lados del polígono de base, así como las líneas que unen perfectamente dos puntos con lados contiguos.
9. El método de alineaciones consiste en encerrar el polígono por levantar dentro de un rectángulo director, cuyos lados se pueden medir con cinta. Con este método prolongan los lados del polígono, que pueden ser los muros de una construcción o linderos de una propiedad, hasta su encuentro con los lados del rectángulo midiendo las distancias de los vértices del rectángulo a los puntos en que los alineamientos prolongados interceptan los son del mismo, este método es adecuado para levantar perímetros de construcciones irregulares.

10. El método muto se aplica cuando las características naturales o artificiales del terreno, tales como la no visibilidad, irregularidad en los linderos, accidentes topográficos, u otros no permitan utilizar los métodos anteriores, podrá hacerse una combinación de dos o más de los descritos.
11. Para establecer la tolerancia en la medición con cinta, si no se conoce la distancia entre dos puntos, ésta debe determinarse midiendo en los dos sentidos, es decir, de ida y vuelta.
12. Si se llevan a cabo dos o más medidas, el error de cada una de ella es la diferencia con el promedio aritmético de medidas, o valor más probable.
13. Si se conoce la verdadera longitud de la línea, por haberse obtenido esta con el empleo de métodos más precisos, y se tiene que volver a medir.
14. Es importante que, al llevar a cabo una medición con cinta, cuyo resultado se espera sea confiable, se tome en consideración que:
 - La cinta métrica para utilizar este completa y en buen estado
 - No se presente la llamada curva catenaria, apoyando la cinta sobre el terreno si es plano, y con la tensión adecuada en el caso de que deba mantenerse suspendida
 - Cuando se opere en terreno inclinado la cinta o parte de ella esté colocada a la altura de la vista en posición horizontal
 - Lograr un alineamiento correcto, para evitar errores a separarse de la dirección real
 - Debe haber coincidencia entre el punto terminal de una medida y el inicial de la siguiente
 - Se especifiquen correctamente las fracciones decimales en la lectura de la cinta métrica
 - Las plomadas a utilizarse sean de talón de 280 a 450 gramos para fijar los puntos de medición.

III. 7.2 Levantamientos de precisión

1. El levantamiento topográfico catastral de precisión se realizar en los siguientes casos:

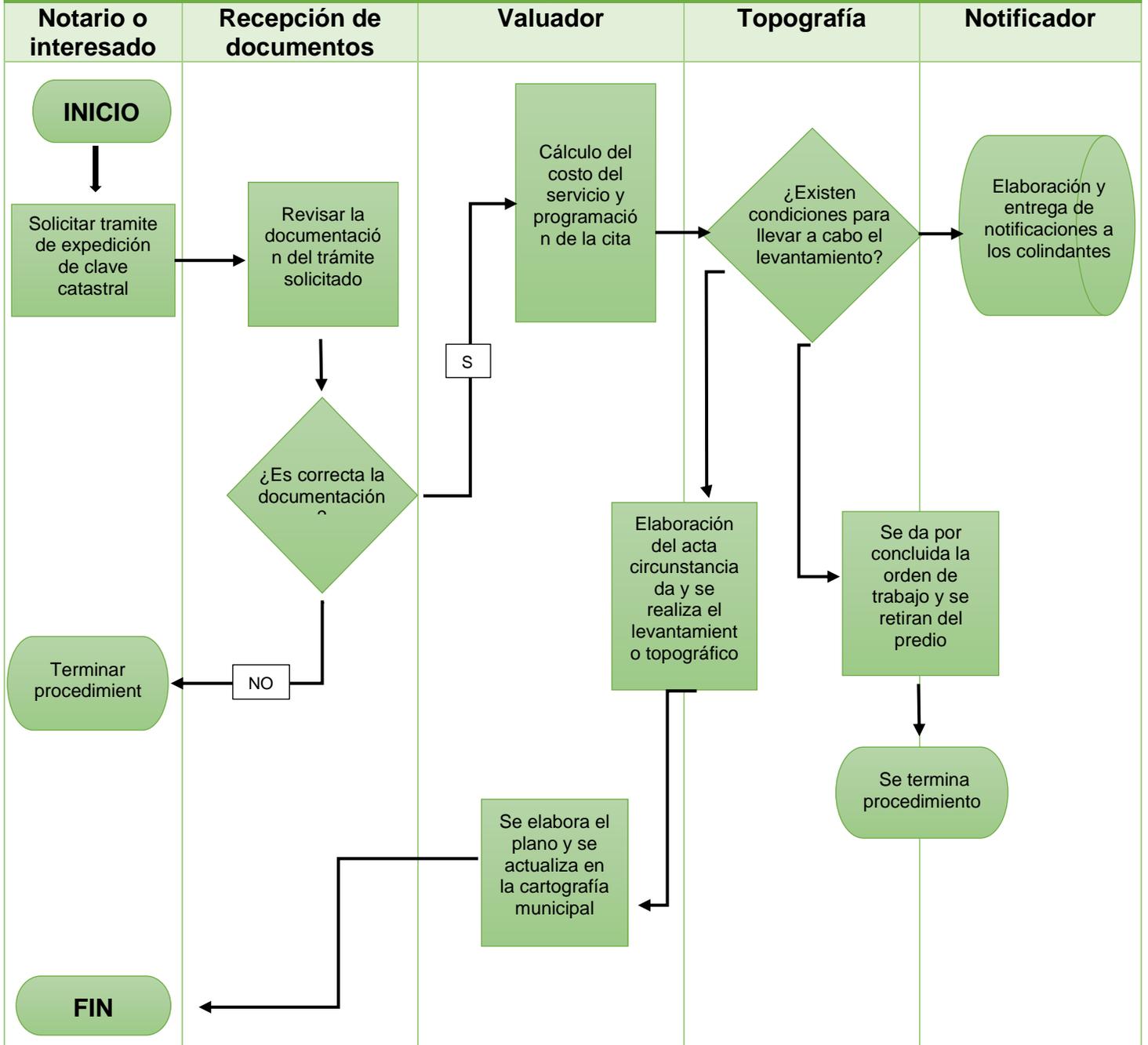
- Cuando el predio exceda los 2000 m² de superficie
 - Cuando el predio a levantarse presente grandes dimensiones, configuración perimetral muy irregular o con una topografía escabrosa
 - Cuando no exista cartografía en la cual puedan apoyarse las mediciones
2. En el proceso catastral el levantamiento de precisión permite proporcionar los datos de campo suficientes para conocer aquellos elementos de los inmuebles que conduzcan a determinar la figura y superficie del terreno, así como su orientación.
 3. En equipos topográficos tradicionales, la actividad de campo consiste en reconocimiento del terreno materialización de los vértices del polígono, dibujo en la libreta de campo del croquis de la zona que se va a levantar orientación magnética del lado más accesible de la poligonal, levantamiento del perímetro midiendo los ángulos interiores o exteriores, las longitudes de los lados y levantamiento de los detalles.
 4. En equipos topográficos modernos, la actividad de campo consiste en reconocimiento del terreno, materialización de los vértices del polígono, orientación de un lado de la poligonal en forma magnética, con base en una imagen métrica o mediante sistema de posicionamiento global levantamiento del perímetro midiendo los ángulos interiores o exteriores, tomando las longitudes electrónicas de la poligonal de apoyo de los vértices perimetrales, así como de las radiaciones de detalles
 5. El procesamiento de la información considera el ordenamiento de los datos tomados en campo y el cálculo de la poligonal superficie, rumbos y distancias con la finalidad de estructurar el plano a nivel de manzana. utilizando para ello los formatos correspondientes
 6. Se define como poligonal la sucesión de líneas rectas que unen una serie de puntos fijas Entre los diversos tipos de poligonales que se conocen se encuentran los siguientes:
 - Poligonal cerrada. Es aquella cuyos extremos -principio y fin- deben coincidir, esta se puede trazar por el método de ángulos interiores (sentido contrario de las manecillas del reloj) o ángulos exteriores (sentido de las manecillas del reloj).
 - Poligonal abierta. Es una línea quebrada de numero de lados, sin coincidencia en sus extremos, pero partiendo de un lado conocido de la poligonal de apoyo envolvente.

- Poligonal de liga. Es la que parte de un lado orientado y de coordenadas conocidas, llegando a otro con idénticas características y que, por tanto, puede comprobarse.

III. 8 Descripción Del Procedimiento

PASO	RESPONSABLE	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD
III.8.1	Catastro Municipal	Reconocimiento del terreno, la determinación y ejecución del método adecuado para llevar a cabo el levantamiento.
III.8.2	Catastro Municipal	Medición de las distancias necesarias para obtener la configuración del predio y sus detalles.
III.8.3	Catastro Municipal	Elaboración del croquis correspondiente
III.8.4	Catastro Municipal	procesamiento de la información del levantamiento topográfico catastral supone el ordenamiento de los datos de campo la estructuración del predio en cartografía con los datos correspondientes
III.8.5	Catastro Municipal	Cálculo de superficies, la asignación de clave catastral de ser necesaria) y la elaboración del plano con sus datos.
III.8.6	Catastro Municipal	Establecer la tolerancia en la medición con cinta.
III.8.7	Catastro Municipal	Efectuar el levantamiento fijando la posición de los puntos de un terreno en una figura llamada polígono de base.
III.8.8	Catastro Municipal	Fin del proceso.

DIAGRAMA DE FLUJO (Levantamiento Topográfico)





DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

CAPÍTULO 4. VALUACIÓN CATASTRAL

IV.1 Objetivo

Proporcionar a las autoridades catastrales las políticas generales, procedimiento, metodología y ejemplos para la determinación del valor catastral de los inmuebles localizados dentro de la circunscripción territorial municipal, considerando los valores unitarios por sector, propuestos por los ayuntamientos y aprobados por el H. Congreso del Estado (DICHO VALOR TENDRÁ VIGENCIA ÚNICAMENTE EL AÑO CORRIENTE).

IV.2 Marco jurídico

Artículo 19° del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo: La valuación catastral tiene por objeto asignar valores de mercado a los predios ubicados dentro del territorio del Estado de acuerdo con la Ley.

Artículo 60° de La Ley de Catastro del Estado de Hidalgo Valuación Catastral es el procedimiento por medio del cual se determina el valor catastral de un predio, consiste en aplicar por separado a la superficie de terreno y do construcciones, los valores unitarios de suelo y construcciones contenidos en tablas vigentes.

Artículo 61° de La Ley de Catastro del Estado de Hidalgo. La valuación catastral se hará cuando se inscriban los predios en el Padrón Catastral. El valor será provisional o definitivo.

IV.3 Alcance

Este procedimiento es aplicable para todos los predios localizados dentro de la circunscripción territorial municipal, considerando los valores unitarios por sector propuestos por el ayuntamiento y aprobados por el congreso.

IV.4 Frecuencia

Diariamente

IV.5 Responsabilidades

Asignar valores de mercado a los predios ubicados dentro del territorio municipal de acuerdo con la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, separando la superficie y las construcciones para mayor exactitud.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

IV.6 Políticas Generales

VC001.- Para determinar el Valor Catastral de un inmueble se sumará el valor del suelo y el valor de las construcciones existentes en el predio

VC002.- El Valor del Terreno se obtiene por el producto de la superficie del lote, el valor unitario de suelo aplicable de acuerdo con el sector o calle especial en donde se localiza el inmueble y el grado de utilidad del terreno

VC003.- El Valor de la Construcción de un inmueble se considera cada una de las edificaciones adosadas al mismo. Este valor se obtiene de la suma del producto de la superficie construida, el valor unitario y los factores de mérito o de demérito referentes a la edad el grado de conservación y el número de niveles de cada unidad constructiva.

IV.7 Procedimiento

IV.7.1 Valuación catastral del terreno

La obtención del valor del terreno. se realizar siguiendo la secuencia descrita a continuación:

1. A través de la clave catastral del inmueble, a nivel manzana, identificar el sector o en su caso, de la calle especial que le corresponda, por medio del nombre de lo calle donde está ubicado el inmueble (no mero oficial)
2. Obtener de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo aprobadas por el Congreso atendiendo al sector calle especial donde se ubica el inmueble el valor unitario de suelo que le corresponda verificando que la zona y manzanas catastrales estén contenidas en las tablas. En caso de que el predio se localice en una calle especial. obtener el valor unitario de suelo en función de la zona y manzanas catastrales que corresponde. Si un predio se ubica en esquina y para las dos calles se presentan calles especiales, para efectos de aplicación del valor unitario del suelo, no tomar la calle principal para el frente del predio.
3. Identificar en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo aprobadas por el Congreso las dimensiones del lote y compararlas con las dimensiones del inmueble en estudio, para definir los factores de demerito por frente, fondo y por área, aplicables en su caso
4. Determinar en caso de que proceda, los factores de mérito y demérito del terreno en estudio.
5. Calcular el valor del terreno multiplicando la superficie del terreno por el valor unitario de suelo y por el producto de los factores de mérito y demérito aplicables



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

IV.7.1.1 Factores de mérito o de demérito para el terreno

1. FACTOR DE FRENTE (FFR)

El factor de frente es el índice que califica un terreno, considerando su dimensión de la colindancia con la calle de su ubicación, demeritándolo cuando su longitud sea menor a (0.00cm) el factor a aplicar será 0.60.

2. FACTOR DE FONDO (FFO)

El factor de fondo es el índice que califica un terreno cuando la longitud del fondo, expresada en metros lineales, considerado como la medida perpendicular trazada a partir del frente, hasta el punto más alejado dentro del predio, presenta una dimensión mayor a la del fondo base correspondiente.

3. FACTOR DE IRREGULARIDAD (FIR)

El factor de irregularidad es el índice que califica a un inmueble que por su forma presenta irregularidades y se puede trazar dentro de este un rectángulo regular de la mayor superficie posible teniendo así un aprovechamiento óptimo, a lo que se le denominara área inscrita.

4. FACTOR DE AREA (FAR)

El factor de área es el índice obtenido de la relación existente entre la superficie de un predio, comparándola con la superficie del área base correspondiente al sector de ubicación del inmueble de que se trate

5. FACTOR DE UBICACION (FUB)

El factor de ubicación es el índice que califica la ubicación del lote dentro de la manzana, presentando las siguientes posibilidades en la Tabla 1.

INTERMEDIO		Terreno que presenta la colindancia con una calle que es la de su acceso.
ESQUINERO		Terreno que representa colindancias con dos calles que forman un cruce.
CABECERO		Terreno que representa colindancias con tres calles contiguas, dos de las cuales no forman esquina entre ellas.
MANZANERO		Terreno que no presenta colindancias con otros inmuebles dentro de la manzana, todas sus colindancias son vialidades.
FRENTES CONTIGUOS	NO	Terreno que tiene dos o más colindancias con una o más calles, pero no forman esquinas.
INTERIOR		Terreno que representa colindancias únicamente con otros lotes, sin acceso a calle alguna.

TABLA 1. Factor De Ubicación

6. FACTOR DE HUNDIMIENTO (FUH)

El factor de hundimiento es aquella cuya superficie media es sensiblemente horizontal y está a un nivel inferior respecto al nivel de la calle al frente del lote o predio.

7. FACTOR DE DESNIVEL (FDE)

El factor de desnivel es la inclinación media respecto de la calle expresada por ciento originada por su topografía pendiente ascendente o descendente.

IV.7.1.2. Gráficos de terrenos

Con la finalidad de aportar los elementos necesarios para apoyar la determinación de los factores de mérito a de demerite aplicables al terreno, analizados ampliamente en el apartado anterior, en este se presentan vanos ejemplos gráficos que permitirán ilustrar los elementos que intervienen en la definición directa o en el cálculo de los factores referidos.

- 1. GEOMETRIA.** - Por este aspecto los terrenos se clasifican en dos grandes grupos, regulares e irregulares, atendiendo a las consideraciones siguientes:

a) Predios Regulares. - Son los de forma de cuadriláteros con una o más frentes, cuyos ángulos no difieran de más o menos 10 del ángulo recto, así también aquellos cuadriláteros que presenten una o más esquinas fotos en esquina (dos frentes) con chaflanes, siempre que sus linderos interiores no difieren en más o menos 10 grados del ángulo recto de las perpendiculares trazadas a los alineamientos.

b) Predio Irregulares. - Son los que teniendo uno o más frentes, son cuadriláteros cuyos ángulos difieran en más de 10 del ángulo recto, los triángulos con uno o más lados a la calle los polígonos de más de cuatro lados que no sean divisibles totalmente en cuadriláteros regulares, así como los lotes interiores.

2. FRENTE DE UN PREDIO

La longitud del frente de un predio es el dato que determina la aplicación del factor de frente, cuando es menor a la registrada como frente base del sector de ubicación y se define como la distancia expresada en centímetros, de la colindancia con la vialidad de acceso.

Normalmente se trata de líneas rectas, aunque en algunos casos se presentan líneas curvas o bien una combinación de rectas y curvas. Cuando un inmueble presente más de un frente se considera como tal el que se tenga registrado en forma oficial como su principal acceso, o bien se tomar como frente el que se tenga asentado en el sistema de información catastral.

3. FONDO DE UN PREDIO

La longitud del fondo de un predio es el dato que determina la aplicación del factor de fondo, cuando es mayor a la registrada como fondo base del sector de ubicación y se define como la distancia expresada en metros lineales trazada a partir del frente en forma perpendicular al punto más alejado del mismo, considerando siempre puntos localizados dentro del polígono.

Cuando el frente de un predio presente línea curva el fondo se determinará dibujando dos líneas, una de ellas tocando los puntos extremos del frente y la otra trazada en forma paralela a la primera tocando el punto de mayor curvatura que presenta el frente del lote. Una tercera línea trazada en forma paralela a las otras dos en su parte media, que permitirá Promediar la curvatura, así como de eje para trazar la perpendicular al punto más alejado del predio.

Cuando el frente de un predio presente diferentes líneas en forma quebrada, el fondo se determinará dibujando una línea que toque los puntos medios de las líneas quebradas, lo que permitirá promediar la regularidad del frente, así como de eje, para trazar la perpendicular al punto más alejado.

Cuando se presente un predio en esquina, al fondo de este será la perpendicular trazada a partir del frente de la calle donde tenga su acceso principal (tocando únicamente puntos dentro del polígono) hasta el punto más alejado.

Cuando se trate de un predio que contenga dos frentes no contiguos en forma paralela o casi paralela, el fondo de este será la perpendicular trazada a partir del frente de la calle donde tenga su acceso principal hasta el punto más alejado. O bien, se tomará como do del predio el que se tenga registrado en el sistema de gestión catastral.

Cuando se trate de un predio que cuente con más de dos frentes no contiguos a más de dos calles, el fondo de este se considerará como la distancia trazada en forma perpendicular a partir del frente de la calle donde presente su principal acceso al punto más alojado del mismo En caso de que el predio presente acceso reglamentado en más de una calle, se tomará como fondo de este el registrado en el sistema de gestión catastral.

4. AREA INSCRITA DE UN PREDIO

El área inscrita de un predio constituye un dato necesario para determinar el factor de Irregularidad y se define como la máxima superficie determinada en forma de un rectángulo, trazado a partir del frente o de cualquiera de los lados considerando siempre puntos interiores o colindantes del lote y dando acceso por el frente en cualquier ángulo.

Cuando se trate de polígonos regulares, el área inscrita deberá corresponder al área total del lote.

Caso contrario, cuando algún predio presente forma irregular, el área inscrita calculada no deberá comprender la totalidad de su superficie, este se dividirá en dos o más fracciones; una regular que se denomina área inscrita y las otras denominadas áreas no regulares.

5. POSICIÓN DE UN PREDIO DENTRO DE LA MANZANA

La tabla que determina el factor de posición se aplicará de acuerdo con la posición que ocupa el predio dentro de la manzana de su ubicación.

IV.7.2. Valuación catastral de la construcción

La obtención del valor de la construcción, se llevar a cabo de acuerdo con la secuencia que se menciona a continuación:

1. Identificar la tipología de construcción de cada una de las unidades constructivas por valuar, asignándoles un código respecto del **Uso, Clase y Tipología** que les corresponda, conforme a la tabla de valores unitarios de construcciones aprobada por el congreso.
2. Obtener el valor unitario de la construcción correspondiente a cada edificación por valuar, de acuerdo con el código asignado identificado en la Tabla de Valores Unitarios de Construcción, según su tipología.
3. Determinar la superficie de cada edificación expresada en metros cuadrados, metros cúbicos o metros lineales conforme a la unidad de medida que le corresponda, identificada en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones.
4. Definir para cada edificación los elementos que determinan a los factores de mérito o de demérito que en su caso procedan.
5. Calcular individualmente el valor catastral de cada una de las unidades constructivas del inmueble en estudio.

IV.7.2.1. Factores de mérito y de demérito para la construcción

1. FACTOR DE ESTADO (FE)

El factor de estado (edad) en el indica que determina el grado de conservación (GC) por el paso del tiempo, considerando el número de los transcurridos desde la construcción inicial a última remodelación (edad cronológica, EC) relacionado con la vida económica (VE) determinado atendiendo a la vida útil que corresponde a cada tipología.

Con el objeto de poder determinar el valor unitario de las edificaciones de forma justa y equitativa, se han elaborado tablas de clasificación de estas, por la época de su realización las edificaciones se clasificar en los siguientes tipos:

- **Edificación de tipo antiguo (1)**

Son aquellas que han sido construidas con métodos y materiales usuales hace más de 50 años y que no han sufrido modificaciones.

- **Edificaciones de tipo moderno (2)**

Son aquellas que han sido construidas o modificadas en forma sustancial, con métodos y materiales de la época actual.

- **Uso habitacional (1)**

Son aquellas edificaciones que fueron construidas como casa-habitación para una o dos familias

- **Uso comercial (2)**

Son aquellas edificaciones que fueron realizadas con fines comerciales, destinados a casa habitación multifamiliar (departamentos), comercios, oficinas

- **Uso provisional (5)**

Son aquellas edificaciones realizadas para ser usadas por tiempos relativamente cortos, o que sean de materia prefabricados y fácilmente desmontables

- **Categoría económica (1)**

Son aquellas edificaciones realizadas sin proyecto definido, sin control de calidad, claros cortos, instalaciones elementales, sin acabados y materiales de baja calidad.

- **Categoría regular (2)**

Son aquellas edificaciones realizadas con proyecto definido, con control de calidad, claros medias instalaciones suficientes y acabadas con materiales de regular calidad

- **Categoría buena (3)**

Son aquellas edificaciones realizadas con buen proyecto, bajo un estricto control de calidad de claros grandes e instalaciones y acabados con materiales de buena calidad o importados.

- **Categoría suburbana (4)**

Son aquellas edificaciones realizas bajo las más mínimas condiciones de uso, con cierta seguridad para sus habitantes o usuarios, con materiales do baja calidad, instalaciones mínimas o inexistentes, sin acabados.

Dentro del marco de la categoría asignada a cada edificación, se deberá considerar una clasificación de calidad.

En de acuerdo con la calidad de los materiales empleados en los acabados: las edificaciones se clasifican en:

- Calidad baja (1)
- Calidad media (2)
- Calidad alta (3)

HABITACIONAL ANTIGUO

Tabla 2. Tipología habitacional antiguo

TIPOLOGÍA	AÑOS DE VIDA UTIL
1111	30
1112	40
1113	50
1121	50
1122	60
1123	70
1131	70
1132	80
1133	90

HABITACIONAL MODERNO

TABLA 3. Tipología habitación moderno.

TIPOLOGÍA	AÑOS DE VIDA UTIL
1211	30
1212	40
1213	50
1221	60
1222	70
1223	80
1231	80
1232	80
1233	80
1241	20
1242	20
1243	30

PROVICIONAL MODERNO

Tabla 4. Tipología provisional moderno.

TIPOLOGÍA	AÑOS DE VIDA UTIL
5211	10
5212	15
5213	20
5221	20
5222	25
5223	30

TABLA HABITACIONAL MODERNO PREFABRICADO

Tabla 5. Tipología habitacional moderno prefabricado

TIPOLOGÍA	AÑOS DE VIDA UTIL
1251	20
1252	25
1253	40
1261	45
1262	50
1263	55
1271	60
1272	65
1273	70
1281	75
1282	80
1283	80

TABLA COMERCIAL

Tabla 6. Tipología comercial.

TIPOLOGÍA	AÑOS DE VIDA UTIL
3211	40
3212	45
3213	50
3221	50
3222	60
3223	70
3231	70
3232	80
3233	90

TABLA INDUSTRIAL

Tabla 7. Tipología industrial

TIPOLOGÍA	AÑOS DE VIDA UTIL
4211	20
4212	30
4213	40
4221	50
4222	60
4223	70
4231	80
4232	80
4233	80

2. FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION (GC)

El factor de grado de conservación es el índice que considera el nivel de deterioro que una edificación presenta con relación al mantenimiento que se ha proporcionado, según se indica a continuación:

Secuencia de cálculo:

1. Determinar el grado de conservación de la edificación (GC)
2. Identificar el factor por grado de conservación, de acuerdo con la siguiente Tabla 8:

Tabla 8. Grado de conservación

GRADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR GC
Ruinas	0.20
Malo	0.76
Normal	0.70
Bueno	0.64

Cuando una edificación presente grados de conservación muy malo o ruinoso, no se aplicarán los factores por edad y número de niveles, es decir, estos serán igual a 0.20.

3. FACTOR DE NÚMERO DE NIVELES (FNC)

El factor de numero de niveles, es el índice que considera la cantidad de pisos edificados ya sea superiores o subterráneos el factor de numero de niveles es aplicable respecto al número de niveles que se identifican en la Tabla 9:

Tabla 9. Niveles de construcción.

Número de niveles	Factor FNC
1	1.00
2	1.04
3	1.08
4	1.12
5 a 8	1.15
9 a 12	1.20
13 o mas	1.30

IV.8 Descripción Del Procedimiento

PASO	RESPONSABLE	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD
IV.8.1	Catastro Municipal	Identificar el sector o en su caso, de la calle especial que le corresponda, por medio del nombre de lo calle donde está ubicado el inmueble.
IV.8.2	Catastro Municipal	Ubica el inmueble el valor unitario de suelo que le corresponda verificando que la zona y manzanas catastrales estén contenidas en las tablas
IV.8.3	Catastro Municipal	Identificar las dimensiones del lote y compararlas con las dimensiones del inmueble en estudio, para definir los factores de demérito por frente, fondo y por área, aplicables en su caso.
IV.8.4	Catastro Municipal	Determinar en caso de que proceda, los factores de mérito y demérito del terreno en estudio.
IV.8.5	Catastro Municipal	Calcular el valor del terreno multiplicando la superficie del terreno por el valor unitario de suelo y por el producto de los factores de mérito y demérito aplicables
IV.8.6	Catastro Municipal	Identificar la tipología de construcción de cada una de las unidades constructivas por valuar
IV.8.7	Catastro Municipal	Obtener el valor unitario de la construcción correspondiente a cada edificación por valuar, de acuerdo con el código asignado identificado en la Tabla de Valores Unitarios de Construcción, según su tipología.
IV.8.8	Catastro Municipal	Determinar la superficie de cada edificación expresada en metros cuadrados, metros cúbicos o metros lineales conforme a la unidad de medida que le corresponda
IV.8.9	Catastro Municipal	Definir para cada edificación los elementos que determinan a los factores de mérito o de demérito que en su caso procedan.
IV.8.10	Catastro Municipal	Calcular individualmente el valor catastral de cada una de las unidades constructivas del inmueble en estudio.
IV.8.11	Catastro Municipal	Fin del proceso.

DIAGRAMA DE FLUJO (AVALÚO CATASTRAL)

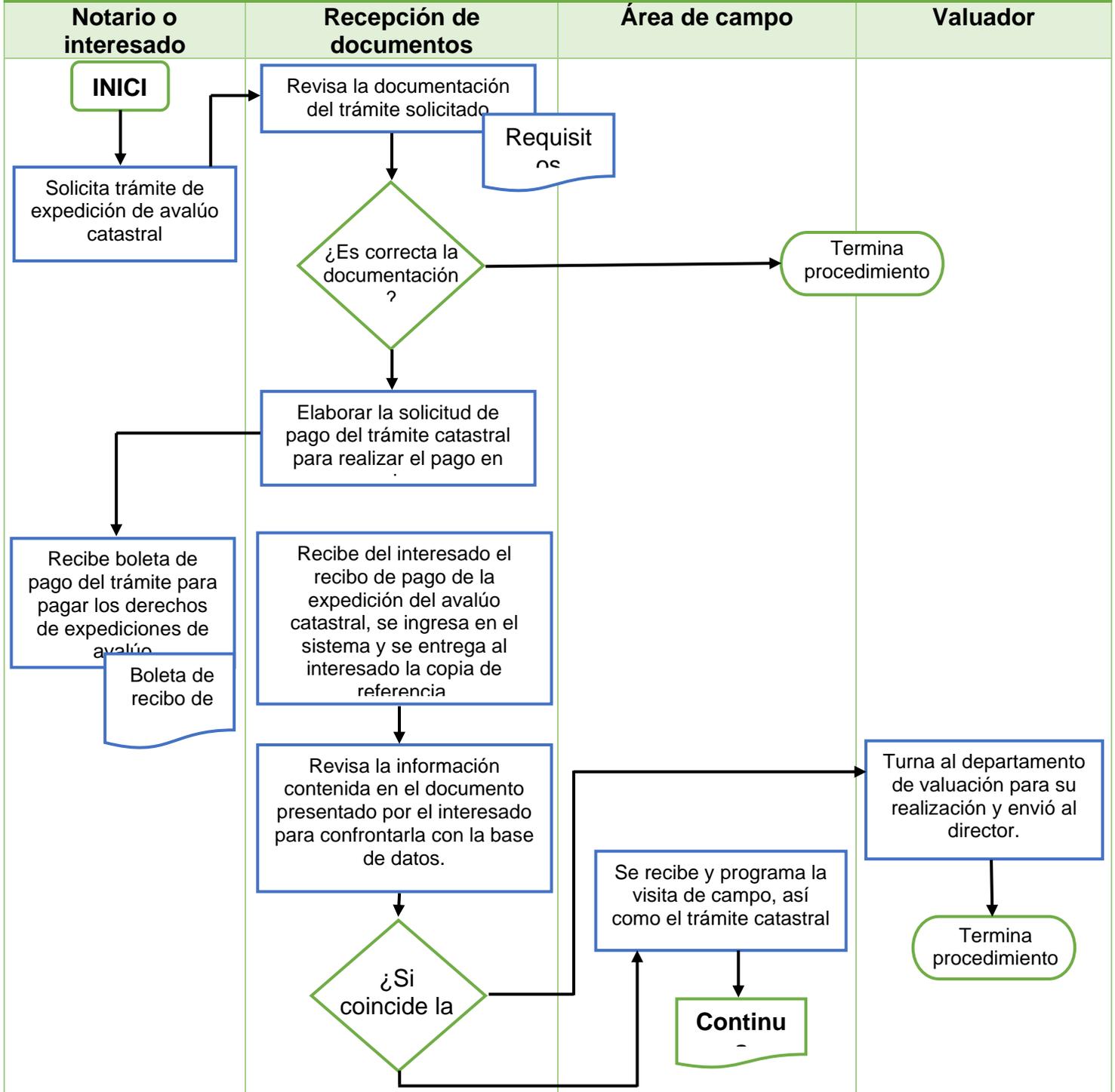
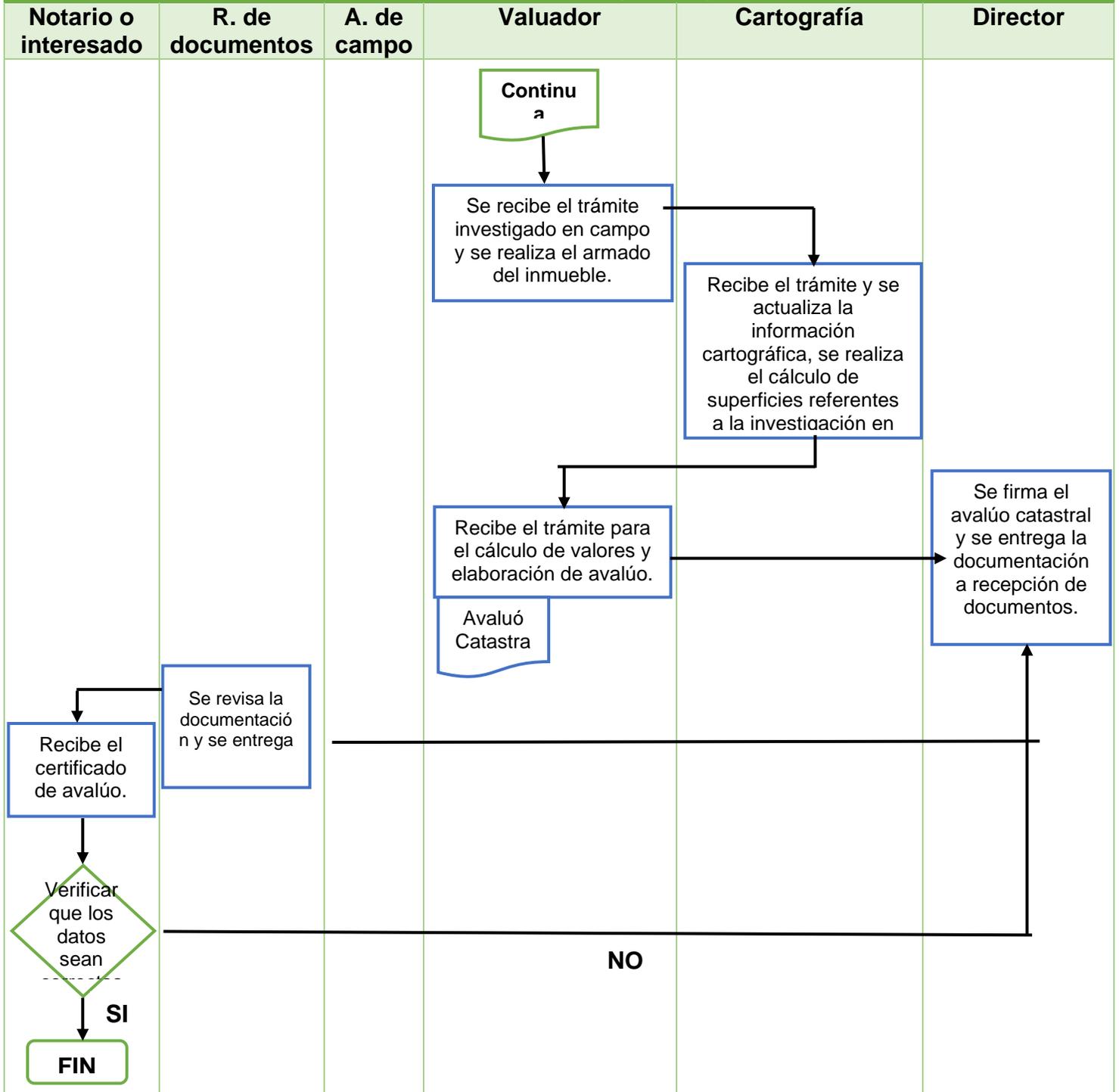


DIAGRAMA DE FLUJO (AVALÚO)





DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

CAPÍTULO 5. ACTUALIZACIÓN DE SECTORES, CALLES ESPECIALES, TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.

V. 1 Objetivo

Dar a conocer a las autoridades catastrales la metodología que deberá seguirse en la actualización de sectores, calles especiales, manzanas, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcción, en el entendido de que, de su escrupulosa aplicación habrá de derivarse información oportuna y confiable.

V. 2 Marco Jurídico

Artículo 51° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “Las tablas de valores de suelo y construcciones son los documentos que contienen los valores por unidad de superficie para el suelo urbano y rural, así como para los diferentes tipos de construcción y que, una vez aprobados por el Congreso del Estado, se utilizan en la valuación catastral”.

Artículo 52° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “Para el establecimiento de los valores unitarios de suelo urbano, se toma en consideración su ubicación, el uso del suelo, las condiciones del terreno y de los sistemas de equipamiento e infraestructura que le sirven y los demás factores que agreguen o demeriten el valor, y en su caso lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano del municipio de que se trate y las declaratorias que se hayan emitido así como las disposiciones que contenga otros planes y programas de desarrollo urbano estatal y las regionales que tengan efectos en su territorio”.

Artículo 54° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “Los valores unitarios del suelo se asignan a los predios más representativo de un sector. A los demás se les aplican un factor de ajuste conforme a sus características particulares en los términos que se establezcan en el reglamento”.

Artículo 55° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “Las tablas de valores unitarios de construcciones contendrán para su clasificación la tipología de las construcciones, el uso, de la clase y la calidad de los acabados, con las características y tipo de estructura, entre otros, en términos de las disposiciones establecidas en el reglamento.

El valor unitario de las construcciones se fijará con base en el valor por metro cuadrado de superficie cubierta, en atención a los demás referidos en el párrafo que antecede.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL ATOTONILCO DE TULA 2020-2024

Los valores unitarios de las construcciones se aplicarán a las nuevas o equiparable, las demás se sujetarán a las tablas de depreciación, en los términos que determine el reglamento”

Artículo 56° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “Las autoridades catastrales municipales formularan la propuesta de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, por unidades tipo para cada municipio del Estado. Estas, una vez aprobadas por el Congreso del Estado, se servirán de base, para que mediante los procedimientos técnicos y consideraciones administrativas que obtengan un avalúo general y equitativo de cada propiedad inmueble”.

Artículo 57° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones aprobadas para cada año no podrán ser modificadas durante su término; las mismas podrán adicionarse cuando por motivo de obras efectuadas se genere una nueva categoría o zona no prevista en las tablas originales”.

Artículo 58° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “Las tablas de valores unitarios de terreno y construcciones, una vez aprobadas por el Congreso del Estado, deberá publicarse en periódico oficial del estado”.

Artículo 59° de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, “En caso de los municipios no presenten su propuesta de tablas de valores de suelo y construcciones al Congreso para su aprobación, la autoridad catastral municipal solo podrá incrementar los valores existentes en la misma proporción a la que respecto del índice nacional de precios al consumidor publique el instituto nacional de estadística y geografía anualmente”.

V.3 Alcance

Este procedimiento es aplicable para todas las autoridades catastrales, ya que se debe dar a conocer la metodología que deberá seguirse en la actualización de sectores, calles especiales, manzanas, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcción, en el entendido de que, de su escrupulosa aplicación habrá de derivarse información oportuna y confiable.

V.4 Frecuencia

Anualmente

V.5 Responsabilidades

Para el establecimiento de los valores unitarios de suelo urbano tomar en consideración la ubicación, el uso del suelo, las condiciones del terreno y de los sistemas de equipamiento e infraestructura que le sirven y los demás factores que agreguen o demeriten el valor, y en su caso lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano del municipio de que se trate



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

y las declaratorias que se hayan emitido, así como las disposiciones que contenga otros planes y programas de desarrollo urbano estatal y las regionales que tengan efectos en su territorio.

Fijar el valor unitario de las construcciones con base en el valor por metro cuadrado de superficie cubierta, en atención a los demás referidos en el párrafo que antecede.

V.6 Políticas Generales

ASCTVSC001.- La revisión y delimitación de los sectores existentes en el territorio municipal, para efectos de creación, modificación o actualización, se realizarán en concordancia con el ordenamiento y crecimiento urbano que se observe.

ASCTVSC002.- El programa de trabajo interno elaborado por los municipios, deberá contemplar cuando menos, las siguientes actividades:

1. Acopio de los materiales necesarios para el análisis, integración y elaboración de propuestas de actualización.
2. Análisis de la información vigente respecto de la delimitación de sectores y calles especiales, así como de los correspondientes valores unitarios de suelo.
3. Realizar recorridos de campo para la verificación de la información del punto anterior.
4. Realizar investigaciones o estudios del mercado inmobiliario que prevalece en cada sector.
5. Realizar investigaciones o estudios del mercado inmobiliario que prevalece en cada sector.
6. Acopio de los materiales necesarios para el análisis, integración y elaboración de propuestas de actualización.
7. Análisis de la información vigente respecto de la delimitación de sectores y calles especiales, así como de los correspondientes valores unitarios de suelo.
8. Realizar recorridos de campo para la verificación de la información del punto anterior.
9. Realizar investigaciones o estudios del mercado inmobiliario que prevalece en cada sector.
10. Integración de la información obtenida en expedientes por sector y calle especial.
11. Análisis y elaboración de las propuestas de actualización de valores unitarios de suelo y construcción; de la actualización correspondiente en el registro gráfico y de los catálogos del alfanumérico del padrón catastral municipal.
12. Programar entregas parciales al ICEH de los trabajos realizados, para su oportuna revisión y emisión de opinión técnica.

13. Entrega de la propuesta final del ICEH para su revisión y emisión de opinión técnica, así como para integrar el proyecto municipal.
14. Validación en sesión formal de Cabildo, del proyecto municipal de tablas de valores para el ejercicio fiscal correspondiente.
15. Remisión oficial y entrega de la iniciativa municipal de tablas de valores, para su análisis, revisión y aprobación por el Congreso del Estado.

ASCTVSC003.- El análisis de los materiales necesarios, se realizará con apoyo en la fotointerpretación, comparando los sectores integrados y los posibles cambios, modificaciones o creaciones que su caso reflejan las ortofotos, planos de línea y estudio de campo.

ASCTVSC004.- Las acciones de verificación mediante recorridos de campo, permitan realizar un levantamiento de información en cada sector, con la finalidad de detectar los cambios en cuanto a sus características principales (uso del suelo, régimen jurídico de la propiedad, nivel socioeconómico de la población y disponibilidad y existencia de servicios públicos, infraestructura y equipamiento), así como la capacitación de ofertas y operaciones comerciales, en consecuencia, los probables niveles de valores que en su caso serán incorporados a las propuestas de actualización.

ASCTVSC005.- El estudio de mercado, consiste en la investigación y el levantamiento de información sobre ofertas y operaciones inmobiliarias en cada sector, así como un análisis respecto al uso y costumbres de comercialización de inmuebles en la zona, para evitar un sesgo en los soportes documentales obtenidos.

ASCTVSC006.- Con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los valores unitarios de suelo que se propongan para los sectores y calles especiales deberán ser equiparables a los valores de mercado predominantes en las zonas de estudio, es decir, deberán presentar un comportamiento análogo.

ASCTVSC007.- Las propuestas de actualización que implique un incremento, decremento o ratificación para el siguiente periodo fiscal, respecto de los valores unitarios de suelo vigentes, en cualquier caso, deberán presentar como sustento de cada propuesta de actualización, un estudio técnico teniendo como soportes las muestras de ofertas y operaciones comerciales que reflejan los comportamientos descritos, conforme a los procedimientos establecidos en el presente manual.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

ASCTVSC008.- La autoridad catastral municipal con base en la verificación mediante recorridos de campo y estudios de mercado, deberá generar las propuestas de creación modificación y actualización de los siguientes elementos de las tablas de valores:

- Sectores
- Calles especiales
- Manzanas catastrales
- Códigos de calle
- Nomenclatura de calles
- Valores unitarios de suelo
- Valores unitarios de construcción
- Valores unitarios de calles especiales
- Incorporación de nuevas calles.

ASCTVSC009.- La información obtenida en campo, deberá capturarse en los formatos correspondientes e invariablemente comprenderá la digitalización en medios magnéticos o el trazado en ortofotos de los cambios que se generen en el registro gráfico, integrando expedientes por cada sector o calle especial que será actualizada.

ASCTVSC010.- Las entregas parciales al ICEH, tienen como finalidad realizar oportunamente la revisión de las propuestas y la emisión rápida de la opinión técnica por parte del organismo; para ello, se deberán acompañar de los soportes técnicos necesarios que sustenten adecuadamente las actualizaciones.

ASCTVSC011.- La entrega formal al ICEH de las propuestas de creación, modificación y actualización de sectores, calles especiales y valores unitarios, deberá ser con fecha límite del 15 de octubre de cada año, y deberán contener las adecuaciones sugeridas por el ICEH, con base en las revisiones parciales realizadas.

ASCTVSC011.- La entrega formal al ICEH de las propuestas de creación, modificación y actualización de sectores, calles especiales y valores unitarios, deberá ser con fecha límite del 15 de octubre de cada año, y deberán contener las adecuaciones sugeridas por el ICEH, con base en las revisiones parciales realizadas.

Una vez concluidos los trabajos de revisión técnica, la Unidad Administrativa Municipal de Catastro deberá integrar el Proyecto Municipal de la Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del ejercicio fiscal que corresponda, para su presentación ante el H. Ayuntamiento.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

ASCTVSC012.- El H. Ayuntamiento, en sesión solemne de cabildo, realizará un análisis del Proyecto Municipal de la Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, emitiendo un acuerdo de validación o aprobación, que en copia certificada acompañará a la iniciativa que se envíe al Congreso del Estado.

ASCTVSC013.- El envío de la iniciativa al Congreso del Estado, se realizará a través de un oficio, debiendo anexar copia certificada del acuerdo emitido en sesión de cabildo; las propuestas de actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones, de los valores unitarios de las calles especiales y los correspondientes soportes técnicos documentales.

V.7 Procedimiento

1. Para efectos de revisar la delimitación de los sectores vigentes en el municipio, se deberá considerar la clasificación de áreas materia del catastro, desagregada en siete grupos que atienden al uso del suelo (habitacional, comercial, industrial, equipamiento, agrícola, forestal, y especial).
2. La delimitación de los sectores, se basará adicionalmente en el uso de la información levantada en campo referente a su localización en el contexto urbano, régimen jurídico de la propiedad, uso de suelo, nivel socioeconómico de la población y disponibilidad y existencia de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento, aspectos que con el paso del tiempo suelen generar cambios en sus características y por ende en su delimitación, lo que abre la posibilidad de determinar subdivisiones, funciones o la creación de nuevos sectores.
3. Los sectores podrán subdividirse para crear un nuevo sector, en los casos siguientes:
 - a) Cuando la totalidad del polígono que conforma el sector de origen presenta características similares, pero por algún factor de comercialización, en parte de su superficie el valor unitario de suelo presenta una diferencia proporcional de un 25% respecto del valor vigente en el área de origen.
 - b) Cuando en parte de la superficie del polígono que conforma el sector de origen se realizan obras de servicios públicos, infraestructura o equipamiento, y, en consecuencia, el valor unitario de suelo se incrementa en una diferencia proporcional mayor o igual a un 25% respecto del valor vigente en el área de origen.

- c) Cuando en parte de la superficie del polígono que conforma el sector de origen de detecte o se autorice un cambio en el uso de suelo o nivel socioeconómico de la población y en consecuencia el valor unitario de suelo se incrementa en una diferencia proporcional mayor o igual de un 25% respecto del valor vigente en el área de origen.
- 4.** Los sectores podrán fusionarse en los siguientes casos:
- a) Cuando existiendo dos sectores contiguos en alguna de ellas se realizan obras de servicios públicos, infraestructura o equipamiento, en consecuencia, se convierte en equiparable con la otra y el valor unitario de suelo alcanza una diferencia proporcional menor o igual a un 10% respecto del valor vigente del sector contiguo.
- b) Cuando existiendo dos sectores contiguos en alguna de ellas se realizan obras de servicios públicos, infraestructura o equipamiento, en consecuencia, se convierte en equiparable con la otra y el valor unitario de suelo alcanza una diferencia proporcional menor o igual a un 10% respecto del valor vigente del sector contiguo.
- c) Cuando existiendo dos sectores contiguos en algunos de ellos se detecta o se autoriza un cambio en el uso de suelo, en consecuencia, se convierte en equiparable con el otro y el valor unitario de suelo alcanza una diferencia proporcional menor o igual a un 10% respecto del valor vigente del sector contiguo.
- 5.** El valor unitario de suelo que se proponga para cada sector deberá estar sustentado con los soportes técnicos documentales respecto de operaciones comerciales efectuadas o en oferta, depuradas y consistentes, que deberán ser en una cantidad relacionada con el número de predios inscritos en el sector que corresponda.
- 6.** Los soportes técnicos documentales respecto de las operaciones comerciales efectuadas podrán ser:
- a) Manifestaciones del impuesto sobre adquisición de inmuebles u otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles.
- b) Contratos de compraventa.
- c) Avalúos comerciales que sirvieron de base para concretar la operación.
- 7.** Los soportes técnicos documentales respecto de las operaciones comerciales en oferta podrán ser:
- a) Copia de anuncios en periódicos locales.
- b) Fotografías de ofertas en la vía pública, incluyendo la información relativa al inmueble.

- c) Opiniones emitidas por colegios, institutos, asociaciones o especialistas en valuación inmobiliaria, relacionados con la materia.
 - d) Anuncios en páginas de internet.
8. En caso de no existir ofertas u operaciones comerciales o éstas sean escasas en el sector que se estudia, se deberá emplear los criterios de analogía o contigüidad para sustentar la propuesta de actualización del valor unitario de suelo estableciendo una equiparación con sectores existentes en el municipio, inclusive con las existencias en otro municipio, estableciendo similitudes o igualdades respecto de las características generales relativas al régimen jurídico de la propiedad, uso del suelo, existencia y disponibilidad de servicios públicos, infraestructura y equipamiento, y nivel socioeconómico de la población.

Criterio de Analogía: Consiste en definir, mediante un análisis de las características indicadas, aquellos sectores que son consideradas similares y equiparables a la que se estudia, y en consecuencia es posible proponer valores unitarios de suelo también similar y equiparable.

Criterio de Contigüidad: Consiste en definir, mediante un análisis de las características generales de sectores contiguas, aquellas que pueden considerarse equiparables, es decir que tengan atributos iguales o similares, a efecto de proponer la asignación de un valor unitario acorde con las áreas contiguas al área en estudio.

9. Cuando se apliquen los criterios de analogía o contigüidad, se debe de anexar también una copia de las manifestaciones de los sectores que se están considerando equiparables. En estos casos, para soportar la propuesta del sector en estudio, se podrán incluir y sumar los soportes técnicos recabados de las áreas consideradas como equiparables.
10. Así mismo para proponer la actualización del valor unitario de suelo de algún sector en específico, la autoridad catastral municipal podrá presentar como sustento copias del expediente técnico de las obras públicas de servicios públicos básicos, infraestructura o equipamiento (obras de beneficio social) realizadas durante el ejercicio fiscal anterior o el primer semestre del año de presentación de la propuesta. En estos casos, cuando no se logre reunir la cantidad requerida de ofertas u operaciones comerciales, se podrá aplicar el criterio de analogía con aquellos sectores equiparables en cuanto a las características generales, respecto del área en estudio después de realizadas públicas de beneficio social.

- 11.** Para sustentar una propuesta de actualización de valores unitarios de suelo, mediante la presentación de copias de expedientes técnicos de obras públicas de beneficio social, se deberán cubrir los siguientes requisitos:
- Presentar fotografías con la imagen que presenta los sectores antes de la obra y después de realizada ésta, para visualizar las diferencias.
 - Proporcionar copia de la manifestación del sector, como se tenía registrada antes de la ejecución de la obra pública.
 - Llenar el formato de manifestación de sector, considerando los servicios con que cuenta y las mejoras realizadas en el sector.
- 12.** El procedimiento de desviación estándar constituye una metodología que tiene por objeto obtener los valores unitarios de suelo depurados y consistentes, a partir de las ofertas u operaciones comerciales captadas en cada sector, evitando considerar aquellas que por sus características sean elevadas o disminuidas en exceso o que presenten inconsistencias u omisiones importantes en su información. Asimismo, se aplica cuando se capte operaciones del mercado inmobiliario cuyo valor total incluya el terreno y la construcción, para separar el valor del suelo, consistente en disminuir del valor total de la operación, el valor de las edificaciones a tiempo presente y el saldo corresponderá al valor del terreno.
- 13.** El lote base es un elemento indispensable para integrar la propuesta de actualización o creación de cualquier sector; se define como el lote ideal con un nivel de aprovechamiento óptimo y la superficie de terreno que observa mayor frecuencia en el sector de estudio y sirve como parámetro de comparación para determinar algunos factores de mérito o de demérito en el procedimiento de valuación catastral del terreno.
- 14.** Para la determinación del lote base por sector, se procederá como sigue:
- Cuando el sector en estudio se integre por una sola manzana, se debe considerar la información de por lo menos 50% de los predios que la conforman con posición intermedia, el lote base será la superficie promedio de los predios considerados. Se procederá de igual manera para el frente base y fondo base.
 - Cuando un sector en estudio se integre por más de una manzana, para determinar el lote base se deben considerar por lo menos 50% de las manzanas que integren el sector y 50% de los predios con posición intermedia de las mismas, el lote base será la

superficie promedio de los predios considerados. Se procederán de igual manera para el frente base y fondo base.

En ambos casos, como soporte de la propuesta se deberán anexar los estudios estadísticos formulados para su determinación.

15. Una calle especial se establecerá siempre que el valor unitario de suelo sea diferente al del sector que la contenga, considerando las condiciones en que se encuentren las siguientes características particulares:

- a) Los servicios públicos;
- b) La circulación peatonal o vehicular;
- c) Las características de las actividades económicas desarrolladas;
- d) El uso de suelo;
- e) La existencia de panteones, vialidades de alta velocidad, barrancas, canales conductores de aguas residuales, rellenos sanitarios y zonas de alto riesgo; y
- f) Otros elementos determinantes en la variación del valor.

16. Con el objeto de verificar en campo la permanencia de las calles especiales, se llevará a cabo un recorrido en el sector y de manera específica, en la vialidad que identificara a la calle especial; si al realizar la investigación de campo, se detecta la necesidad de crear una nueva calle especial que no ha sido considerada, se procederá a elaborar la propuesta en los términos y lineamientos establecidos en el presente manual.

17. Los elementos distintivos que dan la certeza de la existencia de las calles especiales, mediante la investigación de campo, son:

- a) Los valores detectados por medio del muestreo de operaciones comerciales (se registran en el formato para este fin, para su posterior análisis), cuando estos resulten mayores o menores a los del sector que la contiene.
- b) Los factores que incrementan el valor de las calles especiales son: la existencia y disponibilidad a los servicios públicos, intensidad y fluidez en la circulación peatonal y vehicular, mayor prestigio dentro del sector, intensidad en las actividades comerciales y cambio de uso del suelo.
- c) Los factores que los factores que decrementan el valor de las calles especiales son: la existencia de vialidades de ella velocidad y circulación vehicular sin posibilidad de estacionamiento, canales conductores de aguas residuales, panteones, basureros o rellenos sanitarios, zonas de alto riesgo y barrancas.

18. La delimitación de una calle especial se basará en la información obtenida en campo referente a los elementos distintivos y sus características particulares, que con el peso del tiempo suelen presentar cambios y en consecuencia variar su delimitación, lo que abre posibilidad de determinar subdivisiones, funciones o la creación de nuevas calles de valor.
19. A cada calle especial le corresponderá un solo código de calle, el cual no podrá repetirse para otras calles especiales existentes en el mismo sector.
20. Cuando dentro del sector, la vialidad que identifica a la calle especial tenga dos o más nombres, de deberá asignar un código de calle y el valor unitario que corresponda a cada una de ellas, que en algunos casos puede ser el mismo. Una calle especial debe pertenecer a un solo sector.
21. Dentro del municipio y para efectos catastrales, el sector, calle especial, manzana y calle, deberán ser identificados con una clave o código únicos e irrepetibles.
22. Los tipos de movimientos relativos a la actualización de los catálogos de sector, calles especiales, manzanas, valores unitarios de suelo y construcción, son **alta, baja y cambio**, los cuales deberán hacerse conforme a los motivos y soportes técnicos requeridos.
23. Los formatos para la integración de las propuestas de valores unitarios de suelo son los siguientes:

Solicitud de Propuesta de Valores Unitarios de Suelo. – Se registra el motivo de la propuesta, así como la información de municipio, zona catastral, sector y población. El formato diseñado por el municipio deberá contener la información y el orden siguiente:

1. La solicitud de revisión del sector
2. Motivo
3. Número y código del sector
4. Zona catastral
5. Nombre de la población
6. Firma de la autoridad catastral que lo solicita

Manifestación de Sector. Registro las características y atributos que definen al sector, el formato diseñado por el municipio deberá contener la información y el orden siguiente:



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

1. Municipio
2. Localidad
3. Colonia
4. Denominación del sector
5. Código
6. Número del sector
7. Clasificación
8. Régimen de propiedad
9. Motivo de la manifestación
10. Tipo de movimiento
11. Servicios públicos con los que cuenta el sector
12. Nivel de desarrollo que presenta el sector
13. Firma de la autoridad catastral

Movimientos al Catálogo de valores Unitarios de Suelo. Registra la actualización o integración del valor del sector, el código que la identifica y la clasificación (tipo de sector), lote base y denominación del sector, el formato diseñado por el municipio; deberá contener y el orden siguiente:

1. Nombre del municipio
2. Código
3. Tipo de movimiento
4. Número del sector
5. Tipo de sector
6. Nombre del sector
7. Valor
8. Frente del lote base
9. Fondo del lote base
10. Área del lote base
11. Observaciones
12. Firma de la autoridad catastral

Movimientos al Catálogo de Manzanas. – Registra la actualización o integración de las manzanas con el tipo de construcción predominante, en el sector donde se ubica, el formato diseñado por el municipio deberá contener la información y el orden siguiente:

1. Nombre del municipio
2. Tipo de movimiento
3. Número del sector
4. Zona
5. Tipología de construcción predominante



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024

6. Observaciones
7. Firma de la autoridad catastral

Muestreo de Operaciones Comerciales. Registra la información de las operaciones comerciales de inmuebles detectadas en el sector en estudio, el formato diseñado por el municipio deberá contener la información y el orden siguiente:

1. Fecha en que se realizó la operación
2. Fecha de registro
3. Clave catastral del inmueble de referencia
4. Código del sector
5. Uso de suelo
6. La posición del predio respecto de la manzana donde se ubica
7. La superficie del terreno
8. El frente del terreno
9. El fondo del terreno
10. El desnivel que presente
11. El desnivel que presente
12. La superficie por irregularidad, conforme al máximo rectángulo inscrito
13. Tipo de operación (compra- venta, oferta, avalúo)
14. El valor investigado
15. Firma de la autoridad catastral

Si existieran construcciones, deberá contener, además la información siguiente de cada una de ellas:

1. Uso, clase y categoría
2. Superficie de construcción
3. Edad de la construcción
4. Grado de la conservación
5. Número de niveles construidos

Movimientos al Catálogo de Calles. Registra los nombres y códigos de las calles que sufran movimientos de actualización o incorporación, el formato diseñado por el municipio, cuando menos deberá contener la información y el orden siguiente:



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

1. Nombre del municipio
2. Código
3. Tipo de movimiento
4. Zona de origen
5. Código de calle
6. Tipo de vialidad
7. Nombre de la calle
8. Motivo
9. Firma de la autoridad catastral

Movimientos al Catálogo de Valores de Calle. Registra la actualización o incorporación de las calles especiales comprendidas dentro de los sectores, el formato diseñado por el municipio deberá contener la información y el orden siguiente:

1. Nombre del municipio
2. Código
3. Tipo de movimiento
4. Área
5. Calle especial
6. Clave de calle
7. Nombre de la calle
8. Zona
9. Manzana
10. Valores unitarios
11. Tipo de calle
12. Motivo
13. Observaciones
14. Firma de la autoridad catastral

24. La integración del expediente por sector seguirá el orden numérico de los sectores existentes y estará conformado por los formatos requeridos y la documentación soporte de acuerdo con las políticas, de la siguiente manera:

1. Solicitud de revisión y opinión técnica por parte del ICEH, a la propuesta de valores unitarios de suelo
2. Formato de manifestación del sector
3. Formato de movimientos al catálogo de valores unitarios de suelo
4. Formato de movimientos al catálogo de calles

5. Formato de movimientos al catálogo de valores de calle
 6. Formato de movimientos al catálogo de manzanas
 7. Formato de muestreo de operaciones comerciales
 8. Soportes técnicos
- a. Operaciones realizadas
- 1) Escritura de compra – venta
 - 2) Manifestaciones del impuesto sobre adquisición de inmuebles u otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles
 - 3) Avalúos comerciales
 - 4) Fotografías de muestra investigada
- b. Ofertas
- 1) Periódicos o revistas donde se consiguen las ofertas
 - 2) Promoción de venta de inmuebles
 - 3) Información documental de la muestra
 - 4) Fotografías de la muestra investigada
 - 5) Opiniones emitidas por profesionales e instituciones y colegios relacionados con la materia
- 25.** La autoridad catastral municipal encargada de preparar los expedientes que contienen las propuestas por sectores y calles especiales, una vez que ha sido revisada y depurada la información, deberá registrarla para su resguardo y conservación, integrándose en cada municipio los expedientes por código de sector y de calle, mismos que deberán contener los documentos siguientes:
- a) Copia de Registro Gráfico en ortofotos o respaldo en medio digital, que contenga la delimitación de todos sus sectores y calles especiales que conforman cada municipio.
 - b) Inventario de sectores, inventario de manzanas de cada sector, calles especiales, inventario de manzanas de cada calle especial, manifestación de sector, catálogo de calles y muestreo de operaciones comerciales por sector y calle especial con sus respectivos soportes técnicos, capturados en los formatos previstos para tales efectos.

V.8 Descripción Del Procedimiento

PASO	RESPONSABLE	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD
V.8.1	Catastro Municipal	Revisar la delimitación de los sectores vigentes en el municipio, se deberá considerar la clasificación de áreas materia del catastro, desagregada en siete grupos que atienden al uso del suelo (habitacional, comercial, industrial, equipamiento, agrícola, forestal, y especial).
V.8.2	Catastro Municipal	Basar la delimitación de los sectores en el uso de la información levantada en campo, referente a su localización en el contexto urbano, régimen jurídico de la propiedad, uso de suelo, nivel socioeconómico de la población y disponibilidad y existencia de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento, aspectos que con el paso del tiempo suelen generar cambios en sus características.
V.8.3	Catastro Municipal	Sustentar el valor unitario de suelo que se proponga para cada sector con los soportes técnicos documentales respecto de operaciones comerciales efectuadas o en oferta, depuradas y consistentes, que deberán ser en una cantidad relacionada con el número de predios inscritos en el sector que corresponda.
V.8.4	Catastro Municipal	En caso de no existir ofertas u operaciones comerciales o éstas sean escasas en el sector que se estudia, emplear los criterios de analogía o contigüidad para sustentar la propuesta de actualización del valor unitario de suelo estableciendo una equiparación con sectores existentes en el municipio, inclusive con las existencias en otro municipio.
V.8.5	Catastro Municipal	Integrar las propuestas de valores unitarios de suelo.
V.8.6	Catastro Municipal	Revisar y depurar la información, y después registrarla para su resguardo y conservación, integrándose en cada

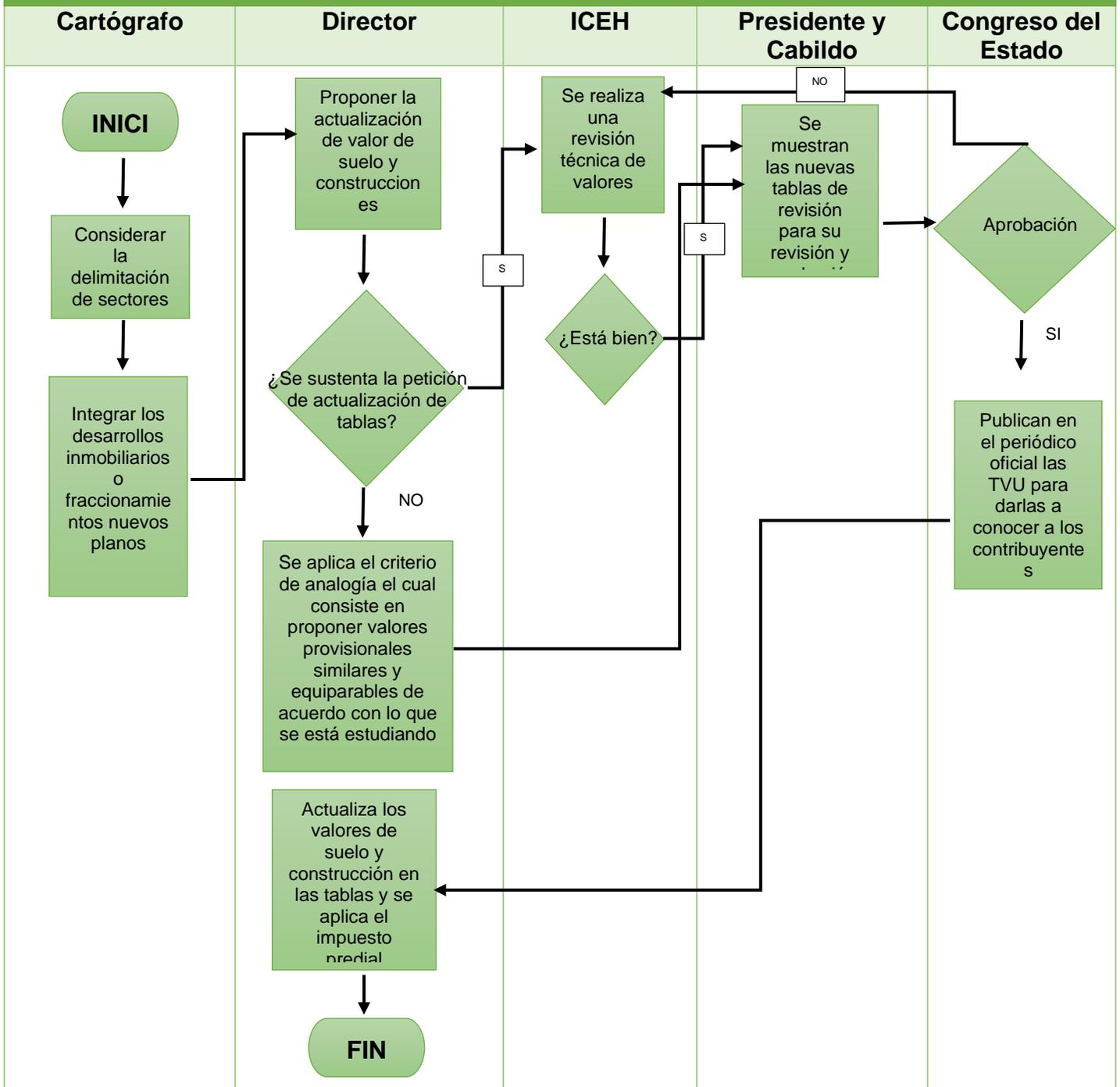


DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

		municipio los expedientes por código de sector y de calle.
V.8.7	Catastro Municipal	Fin del proceso.

DIAGRAMA DE FLUJO (actualización de valores)



GLOSARIO

Actualización Catastral: proceso mediante el cual se renueva el inventario de los inmuebles en sus aspectos físico, jurídico y económico.

Autoridades Catastrales: el Gobernador del Estado, Director General del Instituto Catastral Del Estado De Hidalgo, el Presidente Municipal y el Titular De Catastro Municipal.

Ayuntamiento: órgano de gobierno municipal, a treves del cual el pueblo en ejercicio de su voluntad política realiza autogestión de los intereses de la comunidad.

Bienes Inmuebles: aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

Catastro: sistema de información territorial que contiene datos del inventario de los predios, valores de infraestructura y equipamiento.

Cartografía Catastral: es por la construcción y representación gráfica, georreferenciada, impresa o digital a la escala apropiada, de los elementos y atributos que caracterizan a los predios urbanos y rurales.

Catastro Multifinalitario: transformación de los catastros territoriales tradicionales en sistemas de información modernos dinámicos.

Censo Catastral: es la acción que tiene por objeto actualizar la cartografía y base de datos catastrales del territorio de los municipios.

Clave Catastral: conjunto de características numéricas, que asigna la autoridad catastral de manera única a un predio para su identificación en el padrón catastral.

Diagrama De Flujo: representación gráfica de la sucesión en que se realizan operaciones de un procedimiento.

Dron: vuelo no tripulado utilizados para generar ortofotos y modelos de elevación.

Inscripción Catastral: es aquella que permite obtener los datos gráficos, administrativos, jurídicos, técnicos y económicos con que se inscribe un predio en el padrón catastral.

Manual De Procedimientos: es el documento que contiene la descripción de tareas que deben seguirse para realizar una o más funciones o unidades administrativas.

Operaciones Catastrales: inscripción, cartografía, zonificación, censo catastral, tabla de valores, valuación y revaluación.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

Ortofotos: mosaico digital con fotografías de alta resolución, rectificadas y georreferenciadas al sistema de coordenadas por el INEGI.

Padrón catastral: es el conjunto de la información alfanumérica y grafica referente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios inscritos en el catastro.

Revaluación Catastral: es un procedimiento mediante el cual se asigna un nuevo valor catastral definitivo a un predio.

Valuación Catastral: procedimiento por el cual se determina el valor catastral de un predio.

Zonificación Catastral: delimitación en sectores por su infraestructura, equipamiento, servicios y nivel socioeconómico, en que se divide el territorio de los municipios del estado.



DIRECCIÓN
DE
CATASTRO

**H. AYUNTAMIENTO
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
ATOTONILCO DE TULA
2020-2024**

BIBLIOGRAFÍA

INEGI (Diciembre 2011). Catastro Estatal y Municipal. Diagnóstico del Marco Legal Catastral. 28 de agosto del 2017, de Dirección de Geografía y Medio Ambiente

http://www.inwgi.org.mx/geo/contenidos/catastro/doc/marco_juridico.pdf

Sin autor. (2009). Manual Catastral del Estado de México. 27 de Agosto del 2017, de Gaceta del Gobierno Sitio Web.

http://igecem.edomex.gob.mx/sites/igecem.edomex.gob.mx/files/ArchivosPDF/MarcoJuridico/Manual_Catastral_del_Estado_de_Mexico.PDF