



TOMO CXLIX

Pachuca de Soto, Hgo., a 07 de Marzo de 2016

Núm. 10 Bis

LIC. JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ  
Gobernador del Estado de Hidalgo

LIC. SALVADOR ELGUERO MOLINA  
Secretario de Gobierno

MTRO. MARIO SOUVERBILLE GONZÁLEZ  
Coordinador General Jurídico

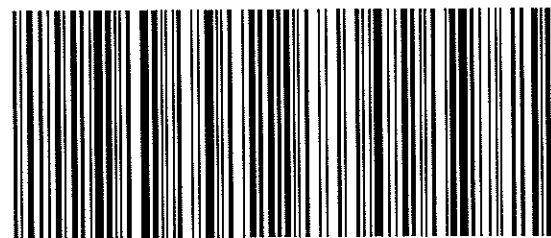
LIC. JOSÉ VARGAS CABRERA  
Director del Periódico Oficial

Calle Jaime Nunó No. 206, Col. Periodistas Tel. 01 (771) 717-60-00 ext. 2468 y 6790  
[poficial@hidalgo.gob.mx](mailto:poficial@hidalgo.gob.mx)

<http://periodico.hidalgo.gob.mx>

Registrado como artículo de 2ª. Clase con fecha 23 de Septiembre de 1931

# PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE HIDALGO



## SUMARIO

## Contenido

Lineamientos para el registro de los Recursos del Fondo de Aportaciones Múltiples para las operaciones derivadas del Programa de Mejoramiento de la Infraestructura Física Educativa (Programa Escuelas al CIEN). 3

---

Decreto Gubernamental.- Que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial. 7

---

Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo. 15



**GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO  
PODER EJECUTIVO**

**LICENCIADO JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE HIDALGO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 71, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO, ME PERMITO EXPEDIR EL PRESENTE REGLAMENTO; CON BASE EN LOS SIGUIENTES, Y**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que la Constitución Política del Estado de Hidalgo, en su artículo 71, fracción II, establece como una facultad del Gobernador del Estado, el expedir los Reglamentos que fueren necesarios para la mejor ejecución de las leyes y su exacta observancia.

**SEGUNDO.** Que una de las instituciones más importantes en la actividad estatal y municipal es la del Catastro, que es el censo descriptivo de los bienes inmuebles ubicados en cada localidad de los 84 municipios del Estado y el conjunto de operaciones técnicas que determinan sus especificaciones, como se define en la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, lo que requiere de la emisión de normas reglamentarias que den certeza tanto al Gobierno como a los gobernados de cómo deben operar las disposiciones catastrales.

**TERCERO.** Que el catastro es el instrumento esencial que permite, fundamentalmente a las haciendas públicas municipales, fortalecer la recaudación de los impuestos a la propiedad inmobiliaria como lo son el predial y el de traslación de dominio, los que hoy, requieren para su mejor administración y rendimiento, de un dispositivo jurídico moderno que propicie la determinación actualizada de valores unitarios de suelo y construcción, mismos que respetando los elementos esenciales de equidad y proporcionalidad, se otorguen a la propiedad inmobiliaria en la Entidad con certidumbre y eficacia, promoviendo además, la definición uniforme y transparente de procedimientos, métodos y sistemas a implementarse para esos fines.

**CUARTO.** Que cada día se hace más evidente la importancia que tiene para nuestro Estado y para el País, contar con información catastral estructurada, normalizada y vinculada, con el objeto de que sea homogénea, única y verídica para el Gobierno Estatal, Municipal, así como para todos los hidalguenses.

**QUINTO.** Que es necesario reglamentar la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, a fin de especificar la forma de actuación de las autoridades en materia catastral, ya que la función de los reglamentos es darle continuidad a las disposiciones de la Ley, sin rebasar ni restringir las mismas.

**SEXTO.** Que partiendo de esa premisa y frente al hecho real de que actualmente, tenemos una nueva Ley de Catastro, resulta en consecuencia actualizar el marco que regula esa importante función lo cual hace necesario emitir el presente Reglamento, para ejecutar correctamente la nueva legislación en materia catastral.

Por lo que en merito a lo expuesto, tengo a bien expedir el siguiente:

**REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE HIDALGO**

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 1.** Las disposiciones de este Reglamento son de orden público, interés social y de observancia general, que tienen por objeto establecer las disposiciones para el cumplimiento de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo.

**Artículo 2.** Para los efectos del artículo 5 de la Ley, el Catastro se formará con los siguientes registros:

- I. El Gráfico, formado por la siguiente información;
  - a) El Plano General Catastral del Estado, con su división política, escala 1:250,000;



- b) El plano de cada Municipio, sus localidades, vías de comunicación, Orografía, Hidrografía y todos aquellos datos que permitan el conocimiento más completo del Municipio, escala 1:50,000;
  - c) El plano de las zonas rurales o urbanas en que se divide el Municipio, con su sistema de coordenadas que permita la localización de los predios y su delimitación, escala 1:20,000;
  - d) El plano de cada una de las localidades, determinándose dentro de ellas el perímetro urbano que las limite y las regiones catastrales en que se divide la zona urbana, a escala 1:10,000, 1:5,000, 1:2,000. De estas últimas, se elegirá la que represente mejor los elementos del plano; y
  - e) El plano de cada manzana con los predios que la forman a escala 1:1000 debiendo contener las dimensiones de ésta; los números o nombres de las vías públicas que la limitan; el número de la región catastral a que pertenece; el número de la manzana que le corresponda; los predios con expresión de los linderos, dimensiones del terreno, dibujo de las construcciones de cada uno, la numeración progresiva de cada predio, la simbología de los servicios con que cuenta y el uso o destino del predio, así como el número oficial.
- II. El Geométrico, compuesto por los puntos, líneas y áreas que conforman los diferentes polígonos de predios y construcciones;
  - III. El Vectorial, en el que se contendrán los datos provenientes de las cartas que a diferentes escalas y temas se han producido;
  - IV. El Imágenes ráster, que será integrado por la información, de rejilla o teselar, tales como las imágenes satelitales y los modelos digitales de elevación;
  - V. El Numérico, formado por la clave única catastral y de no existir ésta, por el registro administrativo de la cuenta del impuesto predial;
  - VI. El Alfabético, que será conformado por la primera letra del apellido paterno del propietario del predio, sin perjuicio de que consten también su segundo apellido y nombre;
  - VII. El Alfanumérico, integrado por el padrón numérico y alfabético;
  - VIII. El de Ubicación, que será integrado por la localización del predio y su nomenclatura oficial; y
  - IX. El Estadístico, conformado en función del uso o destino del predio, servicios con que cuenta y todos aquellos datos que permitan su manejo y utilidad.

**Artículo 3.** Para efectos de los artículos 9 y 19 de la Ley, en la integración del catastro se deberá inscribir la totalidad de los bienes inmuebles que forman el territorio estatal en sus diferentes modalidades de tenencia, ya sean propiedad o posesión de particulares, de la Federación, del Estado o de los Municipios; así como las tierras ejidales y comunales.

**Artículo 4.** Adicionalmente a los conceptos contenidos en el artículo 10 de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, para efectos del presente Reglamento se entiende por:

- I. **ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES:** Conjunto de actividades técnicas y estudios realizados para asignar nuevo valor catastral a los predios;
- II. **AYUNTAMIENTO:** El definido en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo;
- III. **CALLE ESPECIAL:** Aquella cuyas características de vialidad, obra civil, infraestructura, equipamiento urbano y ubicación, la diferencian del resto de las existentes en la colonia, y la que servirá para determinar el valor catastral;
- IV. **CLAVE CATASTRAL ORIGINAL:** Código jerárquico único asignado a cada uno de los predios ubicados en el territorio estatal, para su identificación, localización, registro y para garantizar el control de los movimientos inmobiliarios de la Entidad; se integrará con el número de Municipio, de zona, de manzana y de predio; en caso de condominios, con el número del edificio y el número de la vivienda, departamento o local;



- V. **CONDominio:** El definido en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo;
- VI. **CONSTRUCCIÓN:** La construcción, mejora u obra de cualquier tipo, uso y destino, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente al inmueble de manera que formen parte integrante del mismo y que no pueda separarse sin deterioro de la propia construcción;
- VII. **DESLINDE CATASTRAL:** Acción de identificar, señalar y levantar o trazar un predio, así como de aclarar o rectificar su ubicación, sus linderos y su superficie para efectos fiscales y estadísticos;
- VIII. **GEOREFERENCIA:** Relación asignada a los datos catastrales, a los objetos naturales, fenómenos sociales y económicos que conforman el Sistema de Información Territorial, para identificar su posición respecto a un marco de referencia o un sistema de coordenadas, para vincular y administrar toda la información en forma lógica y coordinada;
- IX. **GPS:** Sistema de Posicionamiento Global;
- X. **GSD:** Tamaño de pixel en el terreno;
- XI. **GRADO DE UTILIDAD (GU):** Es un rango que se obtiene de comparar las características de cada predio con las particularidades de otro, al cual se le llamará predio base;
- XII. **HOMOLOGACIÓN:** Es la acción de poner en igualdad y semejanza dos o más predios, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian, tales como: conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado;
- XIII. **FACTOR DE AJUSTE:** Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos o más predios del mismo uso, para hacerlos comparables entre sí, la que considerada en una homologación;
- XIV. **FOTOINTERPRETACIÓN:** Técnica de observar, analizar, deducir e interpretar, los rasgos y detalle de la superficie terrestre que aparecen en las fotografías aéreas, llegando a los fenómenos simples que los producen y a conclusiones generales a partir de éstos;
- XV. **INFORMACIÓN TERRITORIAL:** Descripción permanente y temporal que cuantifica la distribución, el estado y los vínculos de los distintos datos catastrales, fenómenos y objetos naturales, sociales y económicos;
- XVI. **INSTITUTO:** El Instituto Catastral del Estado de Hidalgo;
- XVII. **INEGI:** Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- XVIII. **LEY:** La Ley de Catastro del Estado de Hidalgo;
- XIX. **LEVANTAMIENTO FOTOGRAMÉTRICO:** Es el levantamiento que emplea fotografías terrestres o aérea, captadas con cámara métrica para la obtención de medidas de la superficie terrestre o el objeto fotografiado;
- XX. **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:** Conjunto de procedimientos y operaciones de campo y gabinete, orientadas a la obtención de los elementos necesarios para su representación gráfica;
- XXI. **LOCALIDAD:** Todo lugar ocupado con una o más viviendas, las cuales pueden estar o no habitadas, y que es conocido con un nombre dado por la Ley o la costumbre;
- XXII. **PREDIO BASE:** Es aquel cuyas características predominan en la mayoría de los predios de un sector catastral;
- XXIII. **NOTIFICACIÓN:** Acto administrativo que deberá efectuarse atendiendo a las formalidades señaladas en la Ley Estatal del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo, para los actos generados por la



Autoridad Catastral Estatal y por el Código Fiscal Municipal para los actos generados por la Autoridad Catastral Municipal;

- XXIV. **NORMA TÉCNICA:** La emitida por el INEGI y el Instituto;
- XXV. **PADRÓN CATASTRAL:** Conjunto de base de datos alfanuméricos, que contienen información de los predios inscritos;
- XXVI. **PCF:** Punto de Control Fotogramétrico;
- XXVII. **PERITO VALUADOR EN MATERIA CATASTRAL:** Experto en materia de valuación inmobiliaria registrado en el Instituto, para realizar avalúos comerciales con apego a la normatividad establecida;
- XXVIII. **PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO:** El conjunto de lineamientos, planos, normas técnicas o disposiciones relativas para ordenar y regular las provisiones, usos, reservas y destinos del Territorio de la Entidad, para la fundación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población y desarrollo urbano en general;
- XXIX. **PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO:** Es la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población;
- XXX. **RED GEODÉSICA:** Conjunto de vértices geodésicos monumentados cuyas coordenadas horizontales y verticales han sido determinadas en campo con una alta precisión, dentro de un sistema de coordenadas preestablecido, empleando para ello triangulaciones, trilateraciones, nivelaciones y sistemas satelitales;
- XXXI. **RED GEODÉSICA NACIONAL:** Red compuesta por estaciones geodésicas, horizontales, verticales y gravimétricas distribuidas de forma homogénea en el territorio nacional;
- XXXII. **RED GEODÉSICA NACIONAL ACTIVA RGNA:** El conjunto de estaciones de monitoreo continuo de datos del GPS, distribuidas estratégicamente en el territorio nacional, que materializan el Sistema Geodésico Nacional en su vertiente horizontal, y proporcionan servicios de posicionamiento geodésico a los usuarios mediante datos en línea y coordenadas en el marco oficial;
- XXXIII. **RED GEODÉSICA NACIONAL PASIVA RGNP:** Red constituida por más de 100,000 estaciones geodésicas, materializadas sobre el terreno con una placa empotrada que identifica a cada una de ellas;
- XXXIV. **RED TOPOGRÁFICA:** Densificación de la red geodésica con vértices monumentados cuyas coordenadas sirven para integrar la información posicional y geométrica en la cartografía catastral;
- XXXV. **REGIÓN CATASTRAL:** La delimitación de las áreas que resultan de la agrupación de municipios de acuerdo con sus características geográficas y socioeconómicas, para efectos de administración y control catastral;
- XXXVI. **REGLAMENTO:** El presente Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo;
- XXXVII. **SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL:** Conjunto de procesos, mapas, planos, cartografía, documentos, imágenes y bases de datos producto de la investigación del territorio, estructurados, mediante el uso de tecnologías de la información que contienen de manera pormenorizada sus aspectos gráficos, catastrales, topográficos, toponímicos, económicos para su adquisición, almacenamiento, explotación y difusión;
- XXXVIII. **SECTOR CATASTRAL:** La porción del territorio municipal que se establece dentro de una localidad, que agrupa a un conjunto de fraccionamientos, colonias y manzanas con características similares en cuanto a uso de suelo, servicios públicos, su calidad, edad, estado y tipo de desarrollo humano, densidad de población, tipo y calidad de construcción e índice socioeconómico. Preferentemente están delimitados por vialidades primarias y rasgos físicos. Incluye el área urbana, áreas urbanizables, no urbanizables por prevención de riesgos, reservas territoriales y áreas de preservación ecológica;
- XXXIX. **TRABAJOS CATASTRALES:** Actividades técnicas de identificación de los predios urbanos y rural, de los propietarios y poseedores, así como del levantamiento de datos catastrales relacionados para integrar el Sistema de Información Territorial;



- XL. **UNIDAD TIPO:** Conjunto de construcciones y de predios rurales y urbanos que presentan características similares;
- XLI. **UTM:** Es el Sistema Métrico Cartográfico de coordenadas que por sus las siglas en ingles de Universal Transversal of Mercator, es usado para determinar un punto específico;
- XLII. **VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:** La cantidad monetaria determinada y aprobada para cada uno de los tipos de construcción por unidad de superficie cubierta de uno o más pisos, o bien tratándose de construcciones que no admiten la base del metro cuadrado, por la unidad que mejor la definen, establecida por el Instituto;
- XLIII. **VALOR UNITARIO DE SUELO:** La cantidad monetaria determinada y aprobada para el suelo por unidad de superficie en cada colonia homogénea o vía especial; y
- XLIV. **VALUADOR:** Servidor Público designado por la Autoridad Catastral y con facultades para practicar avalúos catastrales;

## TÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES EN EL ESTADO Y SUS ATRIBUCIONES

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 5.** Para efectos del presente Reglamento, se considerarán Autoridades Catastrales Municipales, las señaladas en el artículo 13, fracciones III y IV de la Ley.

**Artículo 6.** En la celebración de los convenios de coordinación con los municipios, la Autoridad Catastral del Estado cuidará que se incorporen los siguientes aspectos:

- I. Los estudios de la situación económica y de impacto fiscal, así como del mercado inmobiliario que permita una Valuación Catastral adecuada de los predios, conforme a los Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se ajustarán al Instructivo de Valuación Catastral que al efecto dicte el Instituto. Dicho instructivo deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado;
- II. El registro y empadronamiento de predios, la zonificación catastral de las Tablas de Valores de Suelo y Construcciones, se ajustarán a las políticas, normas y lineamientos de carácter general relativas a la función catastral del Estado que emita el Instituto; y
- III. La identificación, determinación y actualización de valores podrán ser realizadas de manera coordinada con el Instituto, a solicitud de los municipios, de conformidad con las políticas, normas y lineamientos de carácter general relativas a la función catastral del Estado que emita el Instituto Los valores deberán ser notificados atendiendo las disposiciones del Código Fiscal Municipal.

**Artículo 7.** La información Catastral del Estado estará bajo custodia y resguardo del Instituto conforme a las políticas, normas, lineamientos de carácter general, relativos a la función catastral del Estado, que emita el Instituto.

**Artículo 8.** El Padrón Catastral Municipal se integrará con lo siguiente:

- I. El plano general del Estado que incluye límites geoestadísticos municipales y regionales;
- II. Los planos municipales catastrales del Estado que incluyen zonas, localidades, sectores y manzanas;
- III. Los planos de cada predio incluyendo medidas y colindancias;
- IV. La clave única catastral de conformidad con la norma técnica de datos catastrales, emitida por el INEGI;
- V. La clave catastral original, en aquellos casos en que las localidades estén incorporadas al Sistema Estatal de Información Territorial, y con número de cuenta predial en los casos de las localidades o en zonas que no han sido incorporadas al Sistema Estatal de Información Territorial;



- VI. La cuenta predial;
- VII. Los datos del Registro Público de la Propiedad;
- VIII. El régimen de la propiedad;
- IX. La ubicación del predio dentro del Municipio que corresponda, de conformidad a la norma técnica de domicilios, emitida por el INEGI;
- X. El nombre del Municipio correspondiente;
- XI. La localidad, colonia, barrio, ranchería, comunidad y sus claves de identidad;
- XII. El uso o destino del predio, de conformidad con la Norma Técnica de datos catastrales, emitida por el INEGI;
- XIII. Datos del terreno, de conformidad a la Norma Técnica de datos catastrales, emitida por el INEGI;
- XIV. Datos de las construcciones, de conformidad a la Norma Técnica de datos catastrales, emitida por el INEGI;
- XV. La superficie de las construcciones expresada en metros cuadrados;
- XVI. El valor del suelo;
- XVII. El valor de las construcciones;
- XVIII. El valor catastral total;
- XIX. El nombre del propietario o poseedor del predio; y
- XX. Domicilio del propietario o poseedor del predio.

**Artículo 9.** El Padrón Catastral Municipal estará bajo control y administración de la Autoridad Catastral Municipal correspondiente, y podrá ser consultado por las dependencias de las Administraciones Públicas Federal, Estatal y Municipales en los términos que establezcan las políticas, normas y lineamientos de carácter general relativas a la función catastral del Estado que emita el Instituto.

**Artículo 10.** La Autoridad Catastral Municipal está obligada a integrar y mantener actualizado el catastro de manera permanente, para lo cual efectuará todas aquellas labores que se consideren convenientes y que den como resultado su conservación.

**Artículo 11.** Para un ágil y eficaz manejo del Sistema de Información Territorial, el Instituto emitirá las políticas, normas, lineamientos de carácter general, relativos a la función catastral del Estado, necesarios para la producción y automatización de la información catastral, las que contendrán:

- I. Los elementos Generales para la Cartografía Catastral Urbana;
- II. Los métodos para la realización de Levantamientos Cartográficos Catastrales;
- III. Las bases para la Digitalización de la Cartografía Catastral Urbana;
- IV. Los métodos para la Transformación de Coordenadas Instrumentales; y
- V. Las reglas para la correcta Asociación Gráfico-Alfanumérica.

**Artículo 12.** El Instituto deberá desarrollar y ejecutar los vínculos de coordinación y colaboración según las necesidades de servicios catastrales que soliciten los municipios, dependencias, entidades estatales y federales a través de los medios institucionales que correspondan.

**Artículo 13.** Para dar cumplimiento al artículo 17 fracción XVII de la Ley, la Autoridad Catastral Municipal deberá proporcionar en forma semestral al Instituto, todos los datos contenidos en su Padrón Catastral que integrarán el





Sistema de Información Territorial, éste contará con los respaldos de manera periódica y mantendrá una base histórica.

**Artículo 14.** La Autoridad Catastral Municipal proporcionará información, expidiendo constancias y certificaciones de los planos y datos que obren en su Padrón Catastral, previa solicitud por escrito de los particulares que acrediten su interés jurídico y hayan realizado el pago de los derechos respectivos. Estos documentos serán emitidos por la misma, o por el Instituto en caso de aquellos municipios que así lo hayan convenido con el Estado, y que se enumeran a continuación:

- I. Copias de la Cartografía Catastral: planos, archivos que determinan la delimitación de los predios, zonas y áreas en que se divide el territorio del Municipio y fotografías, los cuales podrán ser:
  - a) De predio;
  - b) De manzana;
  - c) De zona;
  - d) De población; y
  - e) De Tablas de Valores Unitarios.
- II. Informes: documentos de las características cualitativas y cuantitativas de los predios, clasificados en:
  - a) Datos registrales; y
  - b) Datos técnicos.
- III. Registro catastral de fraccionamientos, condominios y subdivisiones; asignación de cuenta predial y clave única catastral o clave catastral original, a cada unidad topográfica, registrándose como:
  - a) Lote;
  - b) Relotificación; y
  - c) Unidad condominal.
- IV. Avalúo catastral.

**Artículo 15.** En todos los certificados catastrales que se expidan se deberá hacer referencia a la forma en que se inscribió la superficie registrada.

**Artículo 16.** En caso de no coincidir la superficie consignada en el aviso traslativo de dominio con la superficie de la cartografía, deberán señalarse claramente ambas referencias en el certificado.

**Artículo 17.** Los certificados catastrales se clasifican en:

- I. Certificado catastral simple: es el documento que refleja la condición del registro catastral actual, con el nombre del titular, número de cuenta predial, número de clave única catastral, superficie según aviso y según cartografía, medidas, colindancias y la naturaleza del acto o actos de adquisición, en este último caso deberá desglosarse la cantidad de superficie adquirida en cada uno de los actos; y
- II. Certificado de única inscripción: Para este documento, además de los datos de un certificado simple, deberá agregarse la leyenda de que es la única inscripción registrada a nombre del titular.

### TÍTULO TERCERO DE LAS OBLIGACIONES

#### CAPÍTULO PRIMERO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES DE PREDIOS

**Artículo 18.** Con el objeto de que los propietarios o poseedores de predios cumplan con lo establecido en el artículo 36 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, su correlativo en el artículo 18 fracción I de la Constitución Política del Estado de Hidalgo y 19 de la Ley, de registrar en el catastro de su Municipalidad la propiedad que tenga, deberán de utilizar los formatos y procedimientos establecidos por las Autoridades Catastrales.



**Artículo 19.** Para proceder a la inscripción de un predio en el Catastro, se usarán los formatos a que hace referencia el artículo anterior, en las que el propietario o poseedor del predio que lo manifiesta, deberá expresar cuando menos los siguientes elementos:

- I. Nombre del propietario o poseedor del predio;
- II. Domicilio para recibir notificaciones;
- III. Ubicación del predio, colonia o fraccionamiento, población, Municipio y denominación del predio en el caso de que éste sea rural;
- IV. Número y fecha de la escritura pública o cualquier otro documento que acredite los derechos de propiedad o posesión del predio;
- V. Datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- VI. Uso, superficie, medidas y colindancias del predio;
- VII. Superficie de la construcción, manifestando en su caso los diferentes destinos de construcciones del predio, los materiales utilizados, el número de plantas, servicios internos con que cuenta, las superficies que por su naturaleza correspondan a diferentes clasificaciones;
- VIII. Localización del predio dentro de la manzana de su ubicación, con la medida a la esquina más próxima o croquis de localización, donde se marquen accidentes topográficos, poblaciones, carreteras, caminos, vías férreas u otros que permitan en forma precisa la ubicación del predio;
- IX. Si la vía o vías públicas que estén frente al predio o tengan acceso a él, cuentan con servicios públicos como drenaje, agua potable, alumbrado, pavimento u otros;
- X. Los servicios públicos o particulares con que cuenta la localidad, colonia, fraccionamiento o barrios en forma general y que sean susceptibles de utilizar en forma inmediata, como son jardines, comercios, escuelas, transporte, iglesias, parques y otros;
- XI. Calidad de la tierra en el caso de que el predio sea rural; y
- XII. Todos los demás datos que a juicio de la Autoridad Catastral Municipal, sirvan para obtener, mediante esta manifestación, las características sociales, económicas, jurídicas, fiscales y estadísticas que el Catastro requiere.

La Autoridad Catastral asentará en el mismo formato, la Clave Única Catastral.

**Artículo 20.** Sobre los predios que por causa imputable al propietario o poseedor, no se encuentren registrados, deberán practicarse las operaciones catastrales, tomando en cuenta las características en la época del descubrimiento de dichos predios.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS Y DEMÁS OBLIGADOS.**

**Artículo 21.** Las dependencias responsables de autorizar la constitución de fraccionamientos y de regímenes de condominio comunicarán por escrito a las Autoridades Catastrales sobre la aprobación para fraccionar o constituir regímenes en condominio, en un término de quince días contados a partir del otorgamiento de dicha aprobación, acompañando los planos y documentos relativos.

**Artículo 22.** Las autoridades correspondientes y los fraccionadores o personas que establecen regímenes de condominio, deberán comunicar por escrito a las Autoridades Catastrales, acerca de cualquier modificación que se autorice a los planos.

**Artículo 23.** Los fedatarios públicos o quienes actúen con fe pública al recibir la Cédula Única Catastral de parte de las personas físicas o morales que pretendan transmitir e inscribir en su caso la propiedad de un inmueble, verificarán que esté debidamente avalada y certificada, previo pago de derechos, por la Autoridad Catastral Municipal, por triplicado, una:



- I. Para el Registro Público de la Propiedad;
- II. Para la Autoridad Municipal correspondiente; y
- III. Será archivado al apéndice del protocolo de los fedatarios públicos,

Asimismo, enviarán en términos del artículo 26 de la Ley, la Cedula Catastral vigente otorgada por la Autoridad Municipal Catastral, en los formatos que para tal efecto proporcione ésta.

**Artículo 24.** La Autoridad Catastral comunicará a la Autoridad Fiscal el resultado de las operaciones catastrales, así como el cambio de propietario o cualquier otra modificación física o legal que afecte el cobro de los gravámenes a la propiedad raíz para que tramite en forma ágil su captación.

**Artículo 25.** La Autoridad Catastral Municipal, con base en la documentación y los planos que obtenga del fraccionamiento o el régimen de condominio, previamente autorizados por la autoridad correspondiente, establecerá la Clave Única Catastral y los valores a cada uno de los lotes, lo cual hará del conocimiento de la Autoridad Fiscal Municipal, en un término no mayor a 5 días hábiles.

## TÍTULO CUARTO DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

### CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 26.** Las operaciones catastrales se realizarán de conformidad a las políticas, normas y lineamientos de carácter general relativas a la función catastral del Estado, en los términos de la Ley y de acuerdo con las metas, planes y programas previstos, en coordinación con los Ayuntamientos.

La información derivada de las operaciones catastrales será resguardada y conservada conforme a lo dispuesto en la Ley de Archivos del Estado de Hidalgo, y en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental para el Estado de Hidalgo.

**Artículo 27.** El Sistema de Información Territorial tiene por objeto la integración, conservación y administración de información catastral, las políticas, normas y lineamientos de carácter general relativas a la función catastral del Estado a que hace referencia la Ley.

El Sistema Estatal de Información Territorial se integrará con un inventario de predios que contenga los siguientes datos:

- I. Los datos físicos y técnicos referentes al terreno y construcción;
  - a) Para el terreno: ubicación, linderos, colindancias, superficies, uso y valor catastral; y
  - b) Para la construcción: superficie, tipo, estado de conservación, uso, destino y valor catastral.
- II. Los datos administrativos, integrados por el nombre del propietario o poseedor, nacionalidad, Registro Federal de Contribuyentes, domicilio para oír notificaciones y recibir documentos, así como los datos de inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad. El propietario o poseedor deberá informar los cambios que se operen en los predios que por cualquier concepto alteren los datos de ellos, contenidos en los registros catastrales con el propósito de tener el control de sus modificaciones;
- III. Los datos geográficos, que se refieren a la ubicación del predio dentro de los municipios del Estado, es necesario determinar la localización, la medición de cada uno de los predios del Estado, su georeferenciación mediante una Clave Única Catastral, la identificación y medición de sus linderos; además podrá incluir información geodésica, topográfica, fotográfica, aerofotogramétrica de zonificación y de regionalización;
- IV. Los datos económicos y estadísticos, referidos a la población económicamente activa, tasa de crecimiento, a la densidad y calidad de vivienda, nivel socio económico, equipamiento, infraestructura, servicios disponibles y rentabilidad en los predios de la zona, se procurará obtener de las dependencias, organismos, instituciones u oficinas de carácter Federal, Estatal o Municipal, así como de las personas físicas o morales,



documentos o informes que se requiera, recabando al mismo tiempo los elementos históricos, jurídicos y sociales para la integración, registro, administración y conservación del catastro, a efecto de aportar elementos al Sistema de Información Territorial;

- V. Los datos jurídicos, son aquellos que se refieren al régimen de propiedad ya sea Federal, Estatal, Municipal, particular, así como el tipo de tenencia del suelo; se integrarán de acuerdo a las disposiciones aplicables de las leyes en la materia;
- VI. Los datos sociales, referidos al desarrollo urbano y de reservas ecológicas, para los datos sociales en coordinación con las autoridades encargadas de la elaboración de los planos de desarrollo urbano y rural a nivel Federal, Estatal y Municipal se recabarán los datos referentes a equipamiento, infraestructura y servicios de la zona, construcciones relevantes, aspectos situacionales a las vías de comunicación y reserva ecológica, así como auxiliar a las autoridades competentes en la fijación de la nomenclatura de las vías públicas y números oficiales de los predios;
- VII. Los datos históricos, con la cronología registral y catastral de los predios; y
- VIII. La información que se genere en los registros de los catastros municipales, se hará semestralmente del conocimiento del Instituto.

**Artículo 28.** La elaboración y actualización de la Cartografía Catastral se efectuará conforme a la normatividad emitida por el INEGI y las políticas, normas, lineamientos de carácter general relativas a la función catastral del Estado que al efecto emita el Instituto:

- I. Para la elaboración, desarrollo y mantenimiento de la Cartografía Catastral Digital asociada a los datos alfanuméricos, existen dos métodos:
  - a. Método Directo: Éste se realiza de acuerdo a las especificaciones técnicas del INEGI; y
  - b. Método Indirecto: Éste se elabora conforme a las normas técnicas del Instituto.
- II. Para la actualización y depuración de la información alfanumérica a través de la investigación de campo, se deberán incluir como mínimo los siguientes datos:
  - a) Datos del predio.
  - b) Ubicación geográfica del predio.
  - c) Datos del propietario.
  - d) Características del predio.
  - e) Datos del Suelo (medidas y colindancias).
  - f) Datos y características de las construcciones.
  - g) Datos de infraestructura urbana.
  - h) Tipos de tenencia.

**Artículo 29.** Para los actos administrativos a que hace referencia el artículo 34 de la Ley, la Autoridad Catastral Municipal deberá constituirse en el predio, objeto de la operación catastral que se trate y mostrarán a los ocupantes tanto la orden fundada y motivada, así como su credencial expedida por la Autoridad Catastral, documento que lo acredite como funcionario y la facultad como notificador; en caso de no encontrarse el propietario o poseedor, procederá en los términos del artículo 173 del Código Fiscal para los Municipios del Estado de Hidalgo.

**Artículo 30.** Para el otorgamiento de la cédula única catastral, la Autoridad Catastral especificará las formas autorizadas para ello, la documentación necesaria para que los propietarios o poseedores de los predios acrediten sus posesiones o propiedades inmobiliarias, así como las modificaciones a los elementos que las caracterizan.

**Artículo 31.** Las cédulas catastrales deberán estar certificadas por la Autoridad Catastral correspondiente, el original se entregará al propietario o poseedor, ésta servirá para acreditar la inscripción del predio en el catastro, pero en caso de pérdida o destrucción, el propietario o poseedor deberá solicitar a la Autoridad Catastral la reposición de la cédula, la que será emitida previa verificación de que los datos catastrales no han sufrido modificación, y previo al pago de derechos.



**Artículo 32.** La Autoridad Catastral proporcionará, previo pago de los derechos correspondientes las constancias, documentos y certificaciones, que se especifican en los artículos del 14 al 17 de este Reglamento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL**

**Artículo 33.** Para proceder a la inscripción de un predio en el padrón catastral, se usarán las formas aprobadas por la Autoridad Catastral Municipal que corresponda, en las que el propietario o poseedor del predio, además de acreditar la personalidad jurídica con que promueve, deberá proporcionar los siguientes datos:

- I. Nombre del propietario o poseedor del predio;
- II. Número y fecha de la escritura pública o cualquier otro documento que acredite los derechos de propiedad o posesión del predio;
- III. Datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; en caso de posesión, el contrato de adquisición, resolución judicial o cualquier otro documento que la ampare;
- IV. Localización del predio en localidad, colonia, fraccionamiento, o barrio y denominación del predio;
- V. Uso, superficie, medidas y colindancias, así como el destino del predio, manifestando la actividad a que se destina;
- VI. En su caso superficie de la construcción, manifestando los diferentes usos a que esté destinada, los materiales utilizados, el número de niveles, servicios internos con que cuenta;
- VII. En su caso ubicación del predio dentro de la manzana, con la medida a la esquina más próxima o croquis de localización, donde se marquen accidentes topográficos, poblaciones, carreteras, caminos, vías férreas u otros;
- VIII. Si la vía o vías públicas que en su caso estén frente al predio o tengan acceso a él, cuentan con servicios públicos como drenaje, agua potable, alumbrado, pavimento u otros;
- IX. Tipo de tenencia: propiedad privada, pública, ejidal o comunal;
- X. Domicilio para oír notificaciones; y
- XI. Como complemento a la información proporcionada por el propietario o poseedor del predio, la Autoridad Catastral asentará en la inscripción que corresponda en el padrón, el tipo de predio y la Clave Única Catastral.

**Artículo 34.** La Clave Única Catastral, se conformará de acuerdo a la normatividad emitida por el INEGI, integrándose por **31** caracteres de la siguiente forma:

**2** dígitos para el Estado, **3** dígitos para la región catastral, **3** dígitos para el Municipio, **2** dígitos para la zona catastral, **4** dígitos para la localidad, **3** dígitos para el sector catastral, **3** dígitos para la manzana, **5** dígitos para el predio, **6** dígitos para condominio (**2** dígitos para edificio y **4** dígitos para unidad).

En el padrón de catastro, además de la Clave Única Catastral, quedará registrada la clave catastral original de cada predio, ésta se integrará con el número de Municipio, de zona, de manzana y de predio, en caso de condominios, con el número del edificio, y el número de la vivienda, departamento o local.

**La asignación de la clave catastral original se ajustará a lo siguiente:**

La clave catastral original se compone de **10** dígitos integrados de la siguiente forma: **2** dígitos para el Municipio correspondiente, de conformidad al número de Municipio inserto en la Constitución Política del Estado de Hidalgo, **2** dígitos para la zona catastral, **3** para el número de manzana y **3** para el número de predio, además, si esta clave fuese en el régimen de condominio se ocuparán cinco dígitos más **2** para el número de edificio y **3** para el número de departamento.



Para asignar el número de zona y manzana, se tomará como base el centro de la población de la Cabecera Municipal y se asignarán los números del 1 al 999 de acuerdo a los dígitos permitidos de izquierda a derecha y en el sentido de las manecillas del reloj; para el predio se tomará como base aquel que esté más al norte y a la derecha asignándole el número 1 y los demás con la misma Metodología.

**Artículo 35.** En la inscripción de los predios, fraccionamientos y régimen de propiedad en condominio, la Autoridad Catastral procederá a:

- I. Verificar la veracidad de los datos aportados por el interesado; quien deberá acreditar el interés jurídico de la propiedad;
- II. Asignar los registros catastrales correspondientes a cada uno de los predios; y
- III. Determinar los valores catastrales correspondientes.

**Artículo 36.** La Autoridad Catastral realizará las operaciones catastrales de los predios, fraccionamientos y régimen de propiedad en condominio, con apoyo en los planos y los demás documentos que al efecto se requiera a los interesados.

**Artículo 37.** Los propietarios o poseedores de los predios, que realicen cualquier modificación al suelo y construcciones, deberán comunicarlo a la Autoridad Catastral Municipal acreditando su personalidad e interés jurídico y proporcionar como mínimo la siguiente información:

- I. Documento legal que acredite la propiedad o posesión del predio;
- II. Documento legal que autorice u origine la modificación y en su caso la constancia que acredite los elementos de ésta;
- III. Identificación del predio, describiendo medidas y colindancias;
- IV. La ubicación del predio;
- V. Clave catastral original o Clave Única Catastral;
- VI. Uso actual del predio;
- VII. Número de cuenta predial;
- VIII. Domicilio legal para la notificación, incluyendo código postal; y
- IX. Número telefónico o correo electrónico del interesado en caso de contar con él.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL**

**Artículo 38.** La cartografía tiene por objeto especificar el conjunto de códigos y signos convencionales a utilizar en el dibujo a una escala reducida, pero de tal modo que todos los elementos y detalles sean plenamente verificables, mediante la normas técnicas del INEGI o las políticas, normas, lineamientos de carácter general relativas a la función catastral del Estado que al efecto emita el Instituto, para la elaboración e integración de la información cartográfica en el Sistema de Información Territorial, en las que se describirán.

- I. Las aplicaciones, desarrollo y utilidad de la cartografía;
- II. El marco de referencia;
- III. Las características de la fotografía aérea vertical;
- IV. Las copias fotográficas;
- V. El escaneo de las fotografías;



- VI. Los índices de vuelo;
- VII. La elaboración de los fotomapas;
- VIII. El apoyo terrestre de las zonas urbanas;
- IX. La elaboración de Cartografía Catastral por método fotogramétrico analógico y digital; y
- X. Un glosario de términos de la Geomática.

La Autoridad Catastral, para la actualización y conservación de la Cartografía Catastral, deberá integrar carpetas manzanas y planos generales, incluyendo impresiones a escala de la citada cartografía, que permita un debido control y administración del territorio.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LA ZONIFICACIÓN CATASTRAL**

**Artículo 39.** Para la determinación de la Zonificación para fines de Valuación Catastral aplicable en las áreas urbanas, se contemplará lo siguiente:

- I. Edad de la zona, que es el tiempo transcurrido entre su fundación y la época en que se determine el valor unitario;
- II. Características de los servicios públicos y del equipamiento urbano;
- III. Tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo a las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y el tamaño de las construcciones;
- IV. De acuerdo a lo que establecen los Planes y Programas de Desarrollo Municipal, metropolitano, regionales y estatal deberá considerarse el uso y destino actual, potencial del suelo y la homogenización de los predios; sean habitacionales, comerciales e industriales, así como aquellos de uso y destino diferente; y
- V. Situación jurídica de la tenencia de la tierra.

**Artículo 40.** La determinación de la Zonificación Catastral aplicable a las áreas rurales, se hará atendiendo lo siguiente:

- I. Las características, los recursos y la productividad actual del suelo;
- II. Las características del medio físico, recursos naturales y situación ambiental que conformen el sistema ecológico;
- III. La distancia a las vías de comunicación o a los centros urbanos, de consumo o acopio, las facilidades de comunicación, de transporte, la infraestructura y servicios integrados al área;
- IV. De acuerdo a lo que establecen los Planes y Programas de Desarrollo Municipal, metropolitano, regionales y estatal; considerar el uso potencial de la tierra; y
- V. Situación jurídica de la tenencia de la tierra.

#### **CAPÍTULO QUINTO DEL CENSO CATASTRAL**

**Artículo 41.** La elaboración y actualización del Censo Catastral se efectuará permanentemente, conforme a la normatividad emitida por el INEGI y las políticas, normas, lineamientos de carácter general relativas a la función catastral del Estado que al efecto emita el Instituto.

**Artículo 42.** En la ejecución de estudios topográficos, fotogramétricos o de percepción remota, la Autoridad Catastral Municipal deberá observar lo previsto en el artículo 41 de este Reglamento.



**Artículo 43.** Las Autoridades Catastrales Municipales integrarán los datos obtenidos del Censo Catastral al Sistema de Información Territorial que administra el Instituto.

**Artículo 44.** En la realización del Censo Catastral, los propietarios o poseedores de predios deberán proporcionar los datos que les sean requeridos por la Autoridad Catastral en términos de lo previsto en los artículos 20 y 21 de la Ley.

**Artículo 45.** Para la elaboración del Censo Catastral, el Municipio podrá contratar una empresa particular; en este caso el Instituto fungirá como ente normativo del proceso:

- I. En caso de someter a concurso la elaboración del Censo Catastral, además de las condicionantes que la legislación establezca para la realización de licitaciones públicas, se deberán incorporar en las bases de concurso cuando menos los siguientes criterios de evaluación:
  - a) El programa de trabajo geográficamente delimitado, orientando a un proceso de integración cartográfica centro-periferia, a efecto de detectar predios y construcciones no catastrados, las cuales presumiblemente se encontrarán en las zonas de crecimiento de la mancha urbana;
  - b) La existencia de un grupo de trabajo debidamente acreditado con residencia y oficinas plenamente identificadas;
  - c) El nombramiento de un Gerente Técnico del proyecto por parte de la empresa contratada, con capacidad de toma de decisiones debidamente acreditadas;
  - d) Los datos catastrales deberán de cumplir con las especificaciones técnicas que permitan su uso y aplicación para múltiples propósitos y su homologación que brinde la facilidad de integración con otras instituciones con propósitos relacionados; y
- II. En todo caso, los trabajos deberán apegarse a la **“Normatividad aplicable emitida por el INEGI”**.

Se incluirá la debida rotulación de los elementos representados, conforme a la normatividad que emita el Instituto.

## CAPÍTULO SEXTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES

**Artículo 46.** La Autoridad Catastral Municipal podrá elaborar la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones de la siguiente forma:

- I. Por cuenta propia;
- II. A través de tercero; y
- III. Por conducto del Instituto previa solicitud oficial.

En el caso de las fracciones I y II, el Instituto solicitará los criterios técnicos, normativos y los que las disposiciones legales determinen, a fin de dictaminar la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo.

**Artículo 47.** Para el desarrollo de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, se deberá atender la siguiente Metodología:

- I. Recopilar información catastral existente para el análisis de estudio;
- II. Determinar área de estudio;
- III. Investigar y calcular factores de infraestructura y equipamiento;
- IV. Investigar ofertas del mercado inmobiliario;
- V. Analizar Planes y Programas de Desarrollo Municipal, metropolitano, regionales y Estatal;
- VI. Calcular valor promedio por metro cuadrado a partir de datos del mercado inmobiliario;





- VII. Analizar valores promedio del área del estudio;
- VIII. Delimitar sectores definitivos; y
- IX. Generar Tabla de Valores Unitarios de Suelo.

**Artículo 48.** La metodología referida en el artículo anterior deberá desarrollarse de la siguiente manera para:

- I. **Recopilar la información catastral existente para el análisis de estudio.** Se deberá obtener por parte del Ayuntamiento en medios digitales e impresos, los mapas y planos, así como las bases de datos y tablas de información referentes al inventario de las propiedades y sus correspondientes propietarios del Municipio;
- II. **Determinar el área de estudio.** Se validará y clasificará la información gráfica obtenida, para determinar las áreas de estudio urbanas y rurales dentro de los límites del Municipio;
- III. **Investigar y calcular factores de Infraestructura y Equipamiento.** Se determinará con el inventario de infraestructura y equipamiento generado con cartografía detallada de diferentes fuentes, preferentemente la municipal.

En caso de no contar con dicho inventario, se identificarán y clasificarán todos los elementos de infraestructura y equipamiento dentro de las áreas de estudio del Municipio.

La Autoridad Catastral Municipal, integrará en la cartografía con que cuenta, todas las ponderaciones de la infraestructura y el equipamiento obtenidas, que serán calculadas en una base de datos alfanumérica;

- IV. **Investigar las operaciones del Mercado Inmobiliario.** La Autoridad Catastral Municipal deberá identificar todos los movimientos inmobiliarios que se efectúen dentro de las áreas de estudio, tales como rentas, ventas, traslados de dominio, y avalúos, así como las características cualitativas y cuantitativas de los predios donde sean ubicados dichos movimientos;
- V. **Analizar Planes y Programas de Desarrollo Municipal, Metropolitano; Regionales y Estatales.** La Autoridad Catastral Municipal evaluará el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se tienen para ordenar el uso del suelo, regular las condiciones para su transformación, conservación y mejoramiento, que por sus características afecten de manera directa o indirecta el área de estudio;
- VI. **Calcular valor promedio por metro cuadrado a partir de datos del Mercado Inmobiliario.** La Autoridad Catastral Municipal aplicará las técnicas de análisis estadístico a la información obtenida de las Operaciones del Mercado Inmobiliario investigadas en el área de estudio para obtener un valor promedio.  
  
Para las calles que por sus características y condiciones cuenten con mayor intensidad y calidad comercial, se deberá aplicar factores de mérito o demérito, asignándoles la denominación de "calles especiales";
- VII. **Analizar los valores promedio del área de estudio.** Los valores generados se homologarán de acuerdo a la ponderación asignada a cada colonia del área de estudio;
- VIII. **Delimitar los Sectores definitivos.** La Autoridad Catastral Municipal, en su cartografía, establecerá las áreas de acuerdo a la homologación generada, las cuales tendrán características cualitativas y cuantitativas semejantes que resultan del análisis completo ejecutado y representará las calles especiales; y
- IX. **Generar Tablas de Valores Unitarios de suelo.** Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo serán representadas en planos, de las localidades que se identificarán con claves cartográficas y escalas que cumplan los lineamientos vigentes para la Cartografía Catastral, dichos planos contendrán la delimitación por Municipio de Zona Catastral, Localidad, Sector Catastral, Manzanas y Predios; además, señalización de calles especiales, indicando en cuadros la clave de sector catastral, nombre de la colonia o localidad y valor unitario obtenido; para las calles especiales el nombre, el valor y el tramo entre las calles que



prevalecen. Se les denominará planos de valores de suelo y listado de valores unitarios de calles especiales.

**Artículo 49.** Para el desarrollo de las Tablas de Valores Unitarios de Construcciones, se deberá atender la siguiente metodología:

- I. Identificar clasificaciones existentes del Municipio;
- II. Investigar los costos de materiales de construcción, mano de obra, herramienta, maquinaria y equipo del área en estudio;
- III. Determinar números generadores;
- IV. Desarrollar presupuesto de obra; y
- V. Elaborar tablas de valores unitarios de construcciones.

**Artículo 50.** Se deberá desarrollar los procedimientos en la elaboración de Tablas de Valores Unitarios de Construcción de la siguiente manera para:

- I. **Identificar clasificaciones existentes del Municipio.** Se deberá desarrollar un catálogo que incluya un reporte fotográfico de las construcciones más recurrentes del área de estudio, identificado con base en la clasificación correspondiente de cada inmueble, determinando con los elementos existentes los proyectos arquitectónicos para la obtención del valor unitario de cada clasificación;
- II. **Investigar los precios comerciales de materiales de construcción, mano de obra y maquinaria y equipo del área en estudio.** Integrar un expediente de los costos de materiales de construcción, mano de obra y herramienta, maquinaria y equipo que intervienen directamente en la ejecución de un concepto de trabajo;
- III. **Determinar números generadores.** Elaborar documento mediante el cual se lleva a cabo la cuantificación o volumetría de un trabajo o concepto de obra de acuerdo a las clasificaciones de las construcciones, debidamente ubicadas y referenciado por ejes, tramos, áreas y las referencias necesarias para su correcta cuantificación;
- IV. **Desarrollar presupuesto de obra.** Se deberá desarrollar documento en el cual se desglosan cada una de las actividades o conceptos a realizar para llevar a cabo la ejecución de la obra, agregar resumen por partidas, los volúmenes de obra, la unidad, precio unitario por concepto, el monto por unidad y el precio unitario obtenido para asignarlo a cada clasificación; y
- V. **Elaborar Tablas de Valores Unitarios de Construcciones.** Las Tablas de Valores de Construcciones deberán de contener el valor unitario por unidad de cada clasificación contenida en:
  - a) **El Tipo:** por la época de su realización las construcciones se clasifican en los siguientes tipos:
    1. **Construcciones de tipo antiguo:** su sistema constructivo está conformado por cimientos de piedra brasa, pegada con mortero, sus muros se realizaron a base de bloques de adobe de 40 cm., de espesor pegado con mezcla cal-arena, con o sin repellados finos, o rústicos de mezcla cal-arena, con pintura de cal, vinílica y al temple, molduras de yeso o cemento-arena, las losas sustentadas con vigas de madera y loseta de barro recocido, con relleno de tierra vegetal y una capa de mortero cal-arena, carpintería fina labrada en ocasiones, algunas con resina de importación, las fachadas con molduras, canteras labradas, molduras en vanos de ventanas y puertas, cornisas de cantera o tabicón recubiertas con mezcla cemento-arena, pisos de mosaico o loseta de barro recocido pulido, la altura promedio oscila entre 3.0 y 5.0 mts; y
    2. **Construcciones de tipo moderno:** con proyecto definido de acuerdo a la región, zona o sector, la cimentación es a base de cimientos de mampostería, zapatas corridas o losas de cimentación de concreto armado sobre una plataforma de suelo mejorado, con muros de block o ladrillo de barro, asentados con mezcla de mortero-arena, con estructura vertical y horizontal en diferentes calibres de aceros y resistencias de concreto, castillos, columnas, dadas y cadenas de concreto armado, losas intermedias



y de azoteas de concreto armado y aligeradas de no más de 25cm., pisos de concreto recubiertos de losas cerámicas, alfombras, vinil, pisos laminados, duela mármol, instalaciones hidrosanitarias ocultas, con tubería de cobre, cpvc, pvc, instalación eléctrica oculta con poliducto de pvc y conductores económico, las ventanas son de aluminio de color, puerta principal es de madera de cedro y las puertas interiores de tambor de madera de pino, la pintura en muros y techos de vinílica y esmalte en la herrería, pueden contar con cocina integral, cuenta con cochera techada, algunas construcciones económicas no cuentan con acabados.

**b) El Destino para el que fueron construidas, las construcciones se clasifican en:**

1. **Habitacional:** Son aquellas construcciones que fueron construidas como casa-habitación, en términos de la legislación aplicable;
2. **Comercial:** Son aquellas construcciones que fueron realizadas con fines comerciales, y aquellas que siendo destinadas originalmente a uso habitacional, se utilizan para fines comerciales;
3. **Industrial:** Son aquellas construcciones en las que se desarrollan procesos o actividades destinadas al almacenamiento, producción o transformación de bienes materiales;
4. **Provisional:** Son aquellas construcciones realizadas para ser usadas por tiempos relativamente cortos, o que sean de material prefabricado y fácilmente desmontables; y
5. **Sin Clasificación:** Son aquellas construcciones que por sus condiciones físicas no pueden ser usadas bajo normas de seguridad, tales como ruinas abandonadas o construcciones con fallas de construcción, estas últimas determinadas por autoridad competente. Estas construcciones carecen de valor.

**c) La Categoría: de acuerdo al proceso constructivo de las construcciones, éstas se agrupan en las siguientes categorías:**

1. **Precaria:** Son aquellas construcciones realizadas con materiales inadecuados, tienen mayores probabilidades de requerir reparación, mejora o reposición;
2. **Económica:** Son aquellas construcciones realizadas sin proyecto definido, sin control de calidad, claros cortos que serán aquellos cuyas distancias entre ejes de los castillos sean del orden de los 4 metros, instalaciones elementales, sin acabados o materiales de baja calidad;
3. **Regular:** Son aquellas construcciones realizadas con proyecto definido, con control de calidad, claros medios que serán aquellos cuyas distancias entre ejes de los castillos sean del orden de 4 a 6 metros, instalaciones suficientes y acabadas con materiales de regular calidad; y
4. **Buena:** Son aquellas construcciones realizadas con proyecto definido, bajo un estricto control de calidad de claros grandes que serán aquellos cuyas distancias entre ejes de los castillos sean del orden que son mayores de 6 metros, con instalaciones y acabados con materiales de buena calidad o importados.

**d) Los Acabados empleados en el interior y exterior de las construcciones se clasifican en:**

1. **Bajos:** Son los recubrimientos que por su composición y características no son duraderos, ya que necesitan mantenimiento continuo y se encuentran de manera escasa o nula tanto en el interior de la construcción en pisos, muros, plafones y en el exterior en las fachadas;
2. **Medios:** Son los recubrimientos que por su composición y características tienen una resistencia y durabilidad media, se encuentran en el interior de las construcciones en pisos, muros, plafones y en el exterior cuenta con acabados aparentes en las fachadas; y
3. **Altos:** Son los recubrimientos que por su composición y características tienen una resistencia y larga durabilidad se encuentran en el interior de la construcción en pisos, muros, plafones y en el exterior



cuenta con acabados aparentes y naturales como lajas, piedra, cantera en las fachadas, puede contar con instalaciones especiales como gas, aire acondicionado, en energías renovables.

Todas aquellas construcciones que por su uso deban ubicarse dentro de una cierta clasificación, pero que por sus características de construcción deban ubicarse en otra, deberán ser clasificadas de acuerdo a las características de construcción (Categoría).

Todas las construcciones que no puedan ser clasificadas de acuerdo a las reglas anteriores o a las tablas de clasificación, deberán ser valuadas como construcciones especiales, y el Instituto Catastral del Estado de Hidalgo, determinará el procedimiento para su clasificación y valuación.

**Artículo 51.** Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones obtenidas a través de la metodología del presente Reglamento en sus artículos 47, 48, 49 y 50 serán la base para el cálculo del valor catastral de los predios en el Estado de Hidalgo como lo establece el Capítulo Séptimo de la Ley.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA VALUACIÓN CATASTRAL**

**Artículo 52.** La Autoridad Catastral realizará la Valuación Catastral de las siguientes formas:

- I. A través del valuador designado por la Autoridad Catastral Municipal donde se ubique el inmueble;
- II. Por perito valuador en materia catastral; y
- III. A través de personas físicas, morales y autoridades que cuenten con autorización expresa.

**Artículo 53.** El Instituto podrá emitir dictamen a los avalúos catastrales cuando le sea solicitado por la autoridad, verificando el cumplimiento de cuando menos los siguientes requisitos:

- I. Que cumpla con lo establecido en las fracciones del artículo que antecede;
- II. Se incluya croquis con datos de ubicación del predio materia del avalúo;
- III. Reporte fotográfico del predio valuado, en su caso de las construcciones;
- IV. El avalúo haya sido elaborado con la Metodología, elementos técnicos y normativos aprobados por el Instituto;
- V. Fecha de emisión; y
- VI. Se cumpla en sus términos lo establecido en los artículos 55, 56, 57 y 58 del presente reglamento.

**Artículo 54.** En la acreditación que hace referencia el segundo párrafo del artículo 60 de la Ley, se considerará lo siguiente:

- I. Experiencia comprobable; y
- II. Demostrar participación en procesos de capacitación y profesionalización impartida por el Instituto, Instituciones Especializadas y Organismos Internacionales.

**Artículo 55.** Para el desarrollo de la valuación catastral, se deberán verificar los datos de:

- I. El propietario o poseedor;
- II. El predio;
- III. Las construcciones contenidas en el predio; y
- IV. Los contenidos en el artículo 33 del presente Reglamento.



**Artículo 56.** Los datos referidos en el artículo anterior se emplearán en la Valuación Catastral de la siguiente manera:

**I. Del propietario:**

- a) Se identificará, clasificará y registrará la información del o los propietarios de acuerdo a los documentos contenidos en el artículo 33 de este Reglamento.

**II. Del predio:**

- a) Identificar características del predio como topografía y las contenidas en el artículo 33 fracciones IV, V, VI, VII, VIII, IX y XI de este Reglamento;
- b) Verificar la superficie del predio expresada en metros cuadrados o en hectáreas;
- c) Identificar el valor unitario, en su caso en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, expresado en pesos;
- d) Calcular de acuerdo al inciso a), factores con los procedimientos técnicos contenidos en las políticas, normas, lineamientos de carácter general, relativos a la función catastral del Estado; y
- e) Calcular el valor del suelo con el producto de la superficie, el valor unitario y los factores.

**III. De las construcciones contenidas en el predio:**

- a) Identificar las construcciones existentes dentro del predio, así como sus características;
- b) Asignarle a cada una de las construcciones su clasificación catastral que le corresponda según el tipo, destino, categoría y acabados contenidos en el artículo 50 de este Reglamento;
- c) Determinar la superficie de cada construcción expresada en metros cuadrados, metros cúbicos o según la unidad de medida que se requiera calcular;
- d) Identificar el valor unitario expresado en pesos y vida económica expresada en años, de cada clasificación contenidas en las Tablas de Valores Unitarios de Construcciones;
- e) Calcular factores con los procedimientos técnicos contenidos en las políticas, normas, lineamientos de carácter general, relativos a la función catastral del estado; y
- f) Obtener el valor unitario de cada construcción según su tipología, con el producto de la superficie, el valor unitario y los factores.

Para la Valuación Catastral del predio con o sin construcciones la Autoridad Catastral podrá realizar visita de campo, de acuerdo a las características del predio con o sin construcciones podrá solicitar la información o documentación que por sus características así lo requiera, en términos de lo previsto en los artículos 21 y 22 de la Ley.

**Artículo 57.** En aquellos casos en que no se hayan obtenido los elementos técnicos para determinar el valor catastral aplicable al predio, la Autoridad Catastral, con apoyo en los datos de que disponga, valorará provisionalmente los predios, cuidando que los valores que se determinen se asemejen a los valores catastrales de predios. El valor así determinado surtirá efectos de valor catastral provisional.

**Artículo 58.** La Valuación Catastral, además de atender los criterios normativos emitidos por el INEGI, se desarrollará conforme a los criterios técnicos y normativos que emita el Instituto y las demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 59.** La Valuación Catastral se realizará para los actos de:

- I. Inscripción catastral;
- II. Actualización del padrón catastral;
- III. Traslado de dominio;
- IV. Revaluación; y
- V. Todo aquel acto que se derive de las operaciones catastrales o determine la autoridad.

**Artículo 60.** Una vez realizada la Valuación Catastral por la Autoridad Catastral, podrá expedir el documento denominado avalúo catastral que deberá contener los siguientes datos generales:



- I. De la Autoridad Catastral que lo emite o de la persona física o moral autorizada;
- II. Del propietario;
- III. De las características del predio con o sin construcciones;
- IV. Valor del predio sin construcciones;
- V. En su caso, valor de las construcciones o la suma de las construcciones;
- VI. Valor catastral;
- VII. Fecha de expedición y vigencia;
- VIII. Fotografía del predio con o sin construcciones; y
- IX. Datos del valuador, del perito valuador o de la persona física o moral autorizada, que realizó el avalúo.

## CAPÍTULO OCTAVO DE LA REVALUACIÓN CATASTRAL

**Artículo 61.** La Revaluación Catastral además de los previstos en el artículo 64 de la Ley procederá en los siguientes casos:

- I. Creación o modificación de la Zonificación Catastral;
- II. Cambio en los valores unitarios de suelo y construcción; y
- III. Conformación y actualización de los estudios de las zonas y valores de las áreas urbanas y rústicas del Estado.

## TÍTULO QUINTO DEL PADRÓN DE PERITOS VALUADORES Y PERITOS TOPÓGRAFOS

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 62.** Para obtener el registro en el Padrón de Peritos Valuadores en materia catastral ante el Instituto deberán de cumplirse los siguientes requisitos:

- I. Solicitud escrita dirigida al titular del Instituto;
- II. Cédula Profesional de Ingeniero Civil, Arquitecto o de alguna carrera afín a la valuación inmobiliaria, expedida por la Autoridad Federal, o en su caso, estar habilitado como Corredor Público;
- III. Tres fotografías tamaño infantil, recientes; y
- IV. Recibo de pago de derechos por registro.

**Artículo 63.** Para obtener el registro en el padrón de topógrafos en materia catastral ante el Instituto deberán de cumplirse los siguientes requisitos:

- I. Solicitud escrita dirigida al Titular del Instituto;



- II. Cédula Profesional o constancia del grado máximo de estudios, como Ingeniero Topógrafo, Ingeniero Geodesta, Ingeniero Geomático, Licenciado en Geografía, Cartógrafo especialista en áreas afines a las disciplinas cartográfica;
- III. Tres fotografías tamaño infantil recientes; y
- IV. Recibo de pago de derechos por registro.

## TÍTULO SEXTO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 64.** El Perito Valuador o Topógrafo en materia catastral que cuente con registro en el padrón del Instituto y que incurran en alguna de las faltas señaladas en el artículo 68 de la Ley, además de las sanciones previstas en el artículo 69, será dado de baja dicho registro del Instituto.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado, Hidalgo.

**SEGUNDO.** Se abroga el Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 26 de febrero del 2008.

**TERCERO.** Se derogan las demás disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo, a los 23 veintitrés días del mes de febrero del año dos mil dieciséis

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE HIDALGO**

**LIC. JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUIZ.  
RÚBRICA**

---

Este documento fue impreso bajo la responsabilidad y compromiso del Gobierno del Estado de Hidalgo con el medio ambiente, utilizando papel certificado FSC y 100% reciclado.

Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta publicación periódica, por cualquier medio o procedimiento, por lo que la autenticidad y validez del contenido de esta publicación solo es válida mediante el ejemplar original impreso y/o el ejemplar digital, únicamente dentro del portal <http://periodico.hidalgo.gob.mx> o que provenga de este.

