



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
1326

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

Por medio de la cual se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, del Municipio de Gran Morelos, para el Ejercicio Fiscal 2020.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Gran Morelos.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 31 de octubre de 2019.

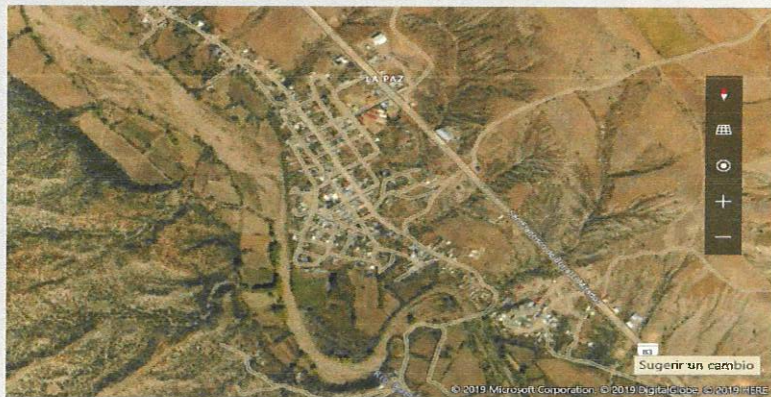
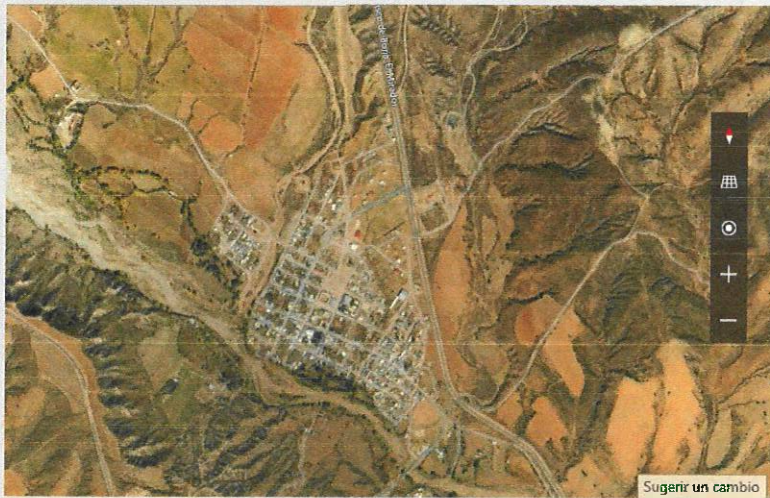
TRÁMITE: Se turna a la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública.

FECHA DE TURNO: 07 de noviembre de 2019.

TABLAS DE VALORES

2 0 2 0

DIRECCIÓN DE CATASTRO
MUNICIPIO DE GRAN MORELOS



Gran Morelos
los hechos hablan por si solos
Ayuntamiento 2018-2021



...Gran Morelos, Chihuahua, a 31 de Octubre de 2019



SE
 ANOTA
 CD

DIP. RENÉ FRÍAS BENCOMO
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido en el periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el Municipio de Gran Morelos somete a consideración del H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2020 la cual servirá para el cálculo del impuesto predial. Con fundamento en lo establecido por los Artículos 22° y 28° Fracción XL del código Municipal para el Estado de Chihuahua, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148° del Código Municipal y el 24° de la Ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración por parte del H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor de ser aprobada el 1° de enero de 2020, para efecto de lo establecido por los Artículos 27° Párrafo Segundo y 28° Fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente proyecto, El Municipio de Gran Morelos, solicita al H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2020, así como también se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

C. GILBERTO GUTIÉRREZ MONTES
PRESIDENTE MUNICIPAL



Gran Morelos
Presidencia Municipal
 Ayuntamiento 2018-2021



Gran Morelos, Chihuahua., a 31 de Octubre de 2019

DIP. RENÉ FRÍAS BENCOMO
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 63° Fracciones I y II del Código municipal para el Estado de Chihuahua, le informo que la elaboración del presente documento se sometió a consideración la metodología a tratar, las tablas de valores, las tablas de valor de zonas homogéneas, las tablas de depreciación del método Ross y las tablas de estado de conservación para el ejercicio fiscal 2020, todo lo anterior basado principalmente en los artículos 3°, 21° y 23° de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 92 del 18 de Noviembre de 1995 con Última Reforma POE 2016.09.24 / No.77 ; a su vez le anexo una copia certificada del acta No. 640 de Cabildo, tomada en sesión extra ordinaria mediante la cual se aprueban con un incremento mínimo las tablas antes mencionadas que servirán de base para la determinación de los impuestos que son propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Gran Morelos, en los términos del Artículo 28 Fracción XL.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

PROFR. ANGEL SALAZAR DÍAZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Gran Morelos
Secretaría Municipal
Ayuntamiento 2018-2021

ACTA No. 640

En San Nicolás de Carretas, Municipio de Gran Morelos, Estado de Chihuahua; Distrito Judicial Morelos, siendo las Once Horas del día Treinta de Octubre del año Dos Mil Diecinueve, reunidos en la Sala de Cabildos de Presidencia Municipal de Gran Morelos, con el propósito de celebrar la Vigésima Séptima Reunión del Honorable Ayuntamiento 2018-2021, de Carácter Extraordinario; presentes los CC. Regidores Berenice Judith Núñez Portillo, Juan Manuel Pérez Aguilar, Brenda Paulina Portillo Mendoza, Erasmo Vázquez Carrillo, Gilberto Flores Estrada, Librado Moreno y Palma Esther Fernández Parada (Siete de Ocho); además del C. Gilberto Gutiérrez Montes, Presidente Municipal; C. P. Luis René Grajeda Castillo, Síndico Municipal y el C. Profr. Ángel Salazar Díaz, Secretario del H. Ayuntamiento, a quien se le pide redactar la presente Acta conforme al siguiente.....

ORDEN DEL DIA

I. Lista de Asistencia.

Habilitación de los CC. Regidores Suplentes:

- C. Amada Chávez Chávez (Suplente de la Regiduría de Seguridad Pública)
- C. Librado Moreno (Suplente de la Regiduría de Ecología, Medio Ambiente y Protección Civil)

II. Verificación y Declaratoria de la Existencia del Quórum Legal.

III. Propuesta del Orden del Día.

A. Iniciativa de Decreto de Reforma a la Fracción II del Artículo 202 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua. H. Ayuntamiento de Hidalgo del Parral propuso al H. Congreso del Estado, la cual busca evitar la distorsión al Sistema de Representación, equilibrando la participación de los 67 Ayuntamientos del Estado, en la toma de decisiones políticas fundamentales generadas a través de reformas a la Constitución Local.

B. Autorización para la ejecución del Plan de Trabajo de Promoción de la Salud (COMUSAL). Aprobación del H. Ayuntamiento para que sea validado a nivel Federal.

C. Decreto No. LXVI/RFCNT/0400/2019 I. P. O., en relación a la reforma de los artículos 4º, 64 y 179 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, en lo relativo a la integración del Consejo General del Instituto Chihuahuense para la Transparencia y Acceso a la Información Pública.

D. Acuerdo No. LXVI/URGEN/0244/2019 II D. P., Promover Programas y Acciones de gobierno, para fortalecer la separación y adecuada recolección de residuos orgánicos e inorgánicos, así como el reciclaje de materiales, asumiendo medidas que favorezcan la limpieza de calles, espacios públicos y lotes baldíos.

E. Acuerdo No. LXVI/URGEN/0283/2019 I P. O., En relación del fomento de campañas de fumigación y limpieza de espacios públicos, educativos y aquellos susceptibles a la presencia de garrapatas y de otros insectos ponzoñosos. Higiene animal.

F. Respuesta a las Observaciones a Tesorería Municipal.

G. Presentación de Actas Administrativas.

ACTA No. 640

H. Reporte de Fiestas Patronales.

I. Tabla de Valores Catastrales.

J. Anteproyecto de la Ley de Ingresos.

K. Proyecto del Alumbrado Público.

L. Cancelación de Cuentas Bancarias.

IV. Lectura del Acta de la Sesión Anterior (Vigésima Sexta No. 639)

V. Desahogar los Puntos del Orden del Día y Establecer Puntos de Acuerdo.

VI. Asuntos Generales.

Participación del Regidor de Desarrollo Rural, C. Ing. Gilberto Flores Estrada.

Participación de Sindicatura Municipal de parte del C. CP. Luis René Grajeda Castillo.

Participación del C. Gilberto Gutiérrez Montes, con temas propios de Actividad de Presidencia Municipal.

VII. Clausura de la Sesión.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA Y/O ACUERDOS

I. Para dar inicio con la Sesión de Cabildo, se verifica la hora y el tipo de sesión, correspondiendo estas con la convocatoria publicada y dada a conocer entre los miembros del H. Ayuntamiento el día 29 de octubre. La cual establece realización de Sesión Extraordinaria el día 30 de octubre del 2019 a las 11:00 horas (Once de la Mañana). Así mismo se les expresa la bienvenida a la Presente Reunión agradeciendo su disponibilidad y atención para tratar asuntos relacionados a la vida en general del Municipio de Gran Morelos, pidiéndoles que eviten algún distractor que desvíe su atención de los temas a tratar durante la presente sesión, se da inicio a la Presente a las Once Horas, del día Treinta de Octubre.

Se realiza el Pase de Lista, haciendo la notificación de la ausencia de la Regidora Suplente de Seguridad Pública, ante solicitud de permiso de la Titular de la Regiduría. De igual manera se informa al Honorable Ayuntamiento del permiso solicitado por el titular de la regiduría de Medio Ambiente y Protección Civil y la habilitación del Suplente para cumplir con los requerimientos que procedan. De manera general se les brinda la bienvenida a este encargo ciudadano, deseándoles lo mejor en el desempeño de la función a realizar. Se efectúa de manera protocolaria la inclusión de los regidores suplentes que se citaron para cumplir con el encargo encomendado durante el proceso de elección popular pasado, pidiéndoles manifiesten su aprobación para que el registro de su firma sea acompañado en la Asistencia que económicamente se realiza, aprobando por mayoría la propuesta (siete de ocho regidores) para que por favor realicen la firma correspondiente, para constancia de la misma; verificando de esta forma la existencia del Quórum Legal.

II. En desahogo del Segundo Punto del Orden del Día y en base a esta verificación, se le informa al C. Presidente Municipal Gilberto Gutiérrez Montes, que existe el Quórum Legal de acuerdo al requisito formal exigible, declarando instalado El Cabildo para llevar a cabo la Sesión Extraordinaria, dando la palabra a los integrantes para dar inicio con los trabajos.

III. En referencia al punto tres del Orden del Día, se proponen los puntos que se abordarán en esta Sesión, informándoles que se trata de una Sesión Extraordinaria y que únicamente se abordarán los temas del Orden del Día previamente establecida; sin embargo si los CC. Regidores, consideran anexar algún asunto en particular que

ACTA No. 640

tratar en Asuntos Generales, se les pide lo expresen y autoricen la anexión correspondiente; de tal manera que se anexan en el apartado de Asuntos Generales algunos aspectos; se pide la aprobación de la Propuesta del Orden del Día para el desarrollo de la presente sesión del Honorable Cabildo, siendo aprobada esta por mayoría, para realizar los trabajos correspondientes.

A. Iniciativa de Decreto de Reforma a la Fracción II del Artículo 202 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua. H. Ayuntamiento de Hidalgo del Parral propuso al H. Congreso del Estado, la cual busca evitar la distorsión al Sistema de Representación, equilibrando la participación de los 67 Ayuntamientos del Estado, en la toma de decisiones políticas fundamentales generadas a través de reformas a la Constitución Local.

En relación a esta temática propuesta por el H. Ayuntamiento de Hidalgo del Parral, los CC. Regidores acuerdan que se tiene que revisar más detenidamente la propuesta, toda vez que manifiestan desconocer si se ha presentado alguna falta de atención a los municipios "chicos" y que amerite solicitar por este medio la petición formulada durante la propuesta que se tiene a bien presentar. Piden se les otorgue copias de la Iniciativa del Decreto en cuestión y en la próxima sesión emitir el juicio de manera más consciente. Se toma el anterior punto de acuerdo por mayoría y se deja para el análisis lo referente al tema.

B. Autorización para la ejecución del Plan de Trabajo de Promoción de la Salud (COMUSAL). Aprobación del H. Ayuntamiento para que sea validado a nivel Federal.

En referencia a esta propuesta de parte del (COMUSAL) Comité Municipal de Salud del Municipio de Gran Morelos, se explica de manera general el propósito de la propuesta, expresando que la finalidad que se persigue es que se Valide a Nivel Federal, otorgando su aceptación y apoyo para lo conducente y la aprobación por mayoría de los CC. Regidores para Ejecutar el Programa de Trabajo Municipal de Promoción de la Salud.

C. Decreto No. LXVI/RFCNT/0400/2019 I. P. O., en relación a la reforma de los artículos 4º, 64 y 179 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, en lo relativo a la integración del Consejo General del Instituto Chihuahuense para la Transparencia y Acceso a la Información Pública.

En referencia a esta propuesta del Decreto los CC. Regidores manifiestan su aprobación por mayoría para que se proceda de la mejor manera, otorgando la aprobación a lo establecido por el Decreto No. LXVI/RFCNT/0400/2019.

D. Acuerdo No. LXVI/URGEN/0244/2019 II D. P., Promover Programas y Acciones de gobierno, para fortalecer la separación y adecuada recolección de residuos orgánicos e inorgánicos, así como el reciclaje de materiales, asumiendo medidas que favorezcan la limpieza de calles, espacios públicos y lotes baldíos.

En referencia al tema del Acuerdo, el municipio no cuenta con la "dinámica" para realizar la separación correspondiente, sin embargo consideran necesario la implementación de campaña informativa y educativa en los diversos planteles de educación del municipio, para que se observe esta medida, con el firme propósito de que se forme un hábito que permita proceder de acuerdo a las necesidades propias de los lugares que se concurra. De tal manera, expresan su aprobación por mayoría para que se realice lo necesario al respecto.

E. Acuerdo No. LXVI/URGEN/0283/2019 I P. O., En relación del fomento de campañas de fumigación y limpieza de espacios públicos, educativos y aquellos suseptibles a la presencia de garrapatas y de otros insectos ponzoñosos. Higiene animal.

En referencia a este tema, se expresa con gusto que a nivel municipal en Gran Morelos, se estén realizando ya medidas permanentes en estos aspectos a través del Comité Municipal de Salud (COMUSAL) y que esperamos se fortalezcan y que abarquen el cien por ciento del territorio municipal en su área poblada. Expresan su total acuerdo por mayoría para fortalecer lo establecido en el Acuerdo.

F. Respuesta a las Observaciones a Tesorería Municipal.

En referencia al tema el C. Ing. Héctor Aarón Wong Valenzuela, Tesorero Municipal, expresa que frecuentemente se tienen diversas opiniones y/o observaciones a los trabajos que Presidencia realiza, siendo el Area de Tesorería

ACTA No. 640

una de las más señaladas, si embargo, se expresa que se tiene todo dentro del marco formal y legal y que se cumple al pie de la letra con las indicaciones y/o observaciones que se vierten en las instancias Oficiales y Legales que al respecto tienen que ver con la actividad desempeñada. Se hace del conocimiento que se acaba de cumplir con la respuesta a las observaciones realizadas por la Auditoría Superior del Estado, sustentando de manera cabal cada observación realizada. Se pide la aprobación a la información proporcionada de parte del Tesorero Municipal, y se expresa de manera general (por mayoría) la aprobación por la información brindada.

G. Presentación de Actas Administrativas.

En referencia a este tema, se comenta que se tiene un Acta Administrativa que se le levantó al C. Humberto Homero Villagrán Rascón, Presidente Seccional de La Paz, toda vez que no procedió de manera formal y legal ante realización de Acto Público en el citado Seccional el día 15 de Septiembre.

En referencia a esto, se expresa que se continuará con este tipo de medidas toda vez que no se proceda de manera formal y/o legal ante la realización de eventos o actos que requieren previa autorización de Presidencia Municipal.

H. Reporte de Fiestas Patronales.

En referencia a este tema, el C. Tesorero Municipal presenta tabla con los Ingresos en referencia a las diversas actividades que se desarrollaron durante las "Fiestas Patronales", destacando que es histórico que por primera vez se manifiesta un ingreso de estos eventos. Ante esta información se solicita a los CC. Regidores su opinión y posterior aprobación a lo mencionado, expresando beneplácito por las medidas adoptadas y la aprobación para continuar con esta forma de Administrar y Gestionar lo referente a los "Dineros" del Municipio de Gran Morelos. Aprobando por mayoría lo notificado en este aspecto.

I. Tabla de Valores Catastrales.

El C. Tesorero Municipal C. Héctor Aarón Wong Valenzuela, expresa la necesidad de realizar modificación a la Tabla de Valores Catastrales, de tal manera que con tiempo se turnó al Departamento de Catastro Municipal la información necesaria y correspondiente al respecto para su análisis minucioso del Anteproyecto de la Tabla de Valores, de Precios Unitarios, Suelo Urbano, Construcción y Suelo Rústico para el ejercicio Fiscal 2020, comentándose durante la Sesión del Honorable Ayuntamiento los diversos aspectos en referencia al tema y con mínimas modificaciones que a final de cuentas permitieron a los CC. Regidores expresar su aprobación por mayoría para la presentación del Anteproyecto de la Tabla de Valores Catastrales del Municipio de Gran Morelos.

En base a lo anterior se establece como Punto de Acuerdo: "Presentación, análisis, discusión y aprobación del Anteproyecto de las Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2020, teniendo como propósito normal el cálculo del Impuesto Predial o Colaterales del Municipio de Gran Morelos".

J. Anteproyecto de la Ley de Ingresos.

En referencia al tema el C. Tesorero Municipal Héctor Aarón Wong Valenzuela, mediante una presentación informa al Honorable Ayuntamiento el contenido general de la Ley de Ingresos 2019 y la necesidad imperante de realizar ciertas adecuaciones para el Proyecto de la Ley de Ingresos 2020, toda vez que se considera necesario tomar en cuenta que el municipio requiere el pago de impuestos para que a su vez estos se reflejen en realización de "obras" en el municipio, por ejemplo: pago de renta de salones en las comunidades que tienen el privilegio de contar con esta infraestructura, pago de seguridad pública para resguardo de "diversos eventos", permiso de venta de vinos y licores, entrada a eventos públicos, etc.

Ante la explicación proporcionada, los CC. Regidores aprueban por mayoría lo conducente en este aspecto y brindan su apoyo total para la debida presentación del Proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Gran Morelos para el ejercicio fiscal del 2020.

K. Proyecto del Alumbrado Público.

En referencia a este tema, el C. Presidente Municipal Gilberto Gutiérrez Montes, comenta que se está trabajando de manera continúa para solucionar los aspectos referentes a esta "temática", toda vez que se tiene rezago de

ACTA No. 640

pagos por deuda heredada de la Administración Saliente, explicando el motivo que llevó al municipio a suspender los pagos que mensualmente se deberían de realizar. Expresa que se tiene personal abocado a este tema y que se procurará solucionar lo más pronto posible y se diseñará alguna extrategia para "blindar" este tipo de situaciones que comprometen a la Administración de manera bastante complicada. En referencia al tema, los CC. Regidores expresan su aprobación para las medidas que se tengan que tomar, manifestando por mayoría la aprobación a lo conducente en referencia al Alumbrado Público.

L. Cancelación de Cuentas Bancarias.

De parte del Tesorero Municipal, Héctor Aarón Wong Valenzuela, informa que se tienen varias cuentas en Institución Bancaria, y que es necesario cancelar, toda vez que están habilitadas pero no cuentan con ningún recurso en ellas, y existen de manera "contable" pero no el recurso expresado. Se opina al respecto que se proceda a la cancelación correspondiente toda vez que se fundamente legal y formalmente cada una para evitar señalamientos posteriores. De parte de los CC. Regidores expresan por mayoría su autorización para que se proceda de la manera necesaria para el efecto correspondiente.

IV. En atención al Punto Número Cuatro del Orden del Día, Lectura del Acta de la Sesión Anterior (Vigésima Sexta No. 639), se procede a la lectura de la misma, al término de la cual, se les pregunta a los CC. Regidores que si hay omisión, anexión o aclaración del contenido de la misma, que se sirvan manifestarlo para proceder al respecto. Al no existir ningún comentario al respecto se pide la aprobación de los CC. Regidores para tal efecto. Siendo aprobada por mayoría la propuesta, ratificando con su voto la decisión.

V. En desahogo del quinto punto del Orden del Día se realizan los comentarios correspondientes y se toman los puntos de acuerdo expresados debidamente en el punto anterior.

VI. Asuntos Generales:

Por ser petición de los CC. Regidores se toma en consideración los siguientes temas:

Participación del Regidor de Desarrollo Rural, C. Ing. Gilberto Flores Estrada.

Comenta el C. Regidor la posibilidad de traer "espectáculos" deportivos al municipio para que se motive un poco más a la población y que esto a futuro brinde mejores expectativas de vida a los habitantes de municipio.

Participación de Sindicatura Municipal de parte del C. CP. Luis René Grajeda Castillo.

Expresa el Síndico Municipal que en su asistencia al Tercer Encuentro de Bibliotecas Públicas del Estado, se brindó importante información que puede brindar un apoyo "electrónico-digital" al municipio con una base de datos que se ofertaría de manera oficial con el "Progama Biblioteca sin Fronteras", de una gran calidad en el contenido y control de la información respectiva.

Expresa así mismo, hasta cierto punto la falta de "compromiso" del municipio por hacer presencia en este tipo de eventos, ya que de las encargadas de las bibliotecas, solo una acudió a la convocatoria que con mucho tiempo se dio a conocer para la programación de este Tercer Encuentro.

Participación del C. Gilberto Gutiérrez Montes, con temas propios de Actividad de Presidencia Municipal.

El C. Presidente Municipal comenta de manera concreta lo siguiente:

- Se tratará de buscar el apoyo para adquisición de un terreno para la construcción de un albergue para el ADULTO con una inversión aproximada a los Tres Millones de Pesos.
- Se está realizando trabajos para el establecimiento de una base para "comunicación" de Seguridad Pública y Ambulancias en el Municipio, con una fuerte inversión y gestión para efectuar lo pertinente.
- Se está trabajando de manera permanente en rehabilitación de canchas, atrio de la parroquia, diversas obras en el municipio, todo gracias al apoyo brindado por Gobierno del Estado a través del Lic. Javier Corral Jurado.

ACTA No. 640

- Se aplicará lo correspondiente a lo recaudado por los impuestos realizados al evento de Enero del 2019 en el Lienzo de La Paz, Gran Morelos (60,000 pesos)
- SE informa que Presidencia Municipal rehabilitó con material a la Plaza 5 de Mayo de La Paz, Gran Morelos y que los habitantes de ese lugar pusieron la mano de obra correspondiente.
- Se han realizado diversos apoyos y trabajos en El Nogalito (Corrales de manejo de ganado), en San Juan de Echeversea (Establecimiento de Tinaco para almacenamiento de agua), Apoyo con Ruta de la Plata en su Doceava Edición, Reequipamiento de la Cocina de la Escuela Telesecundaria de La Paz, que através del DIF Estatal y por gestiones del DIF Municipal a cargo de la Sra. Ivon Nevarez Hernandez, se logró, rehubicando el material de la cocina anterior a la Escuela de La Cuadrilla, Gran Morelos.
- Se agradece el apoyo de Gobierno del Estado por la Adjudicación de una Camioneta Van para traslado de alumnos del municipio a la Ciudad de Chihuahua.

VII. Clausura de la Sesión.

En atención al punto número siete del Orden Día, se procede a dar por terminada la sesión a las Dos de la tarde con treinta minutos, del día Treinta de Octubre del año Dos Mil Diecinueve; pidiéndoles a los CC. Regidores que se pongan de pie para que el C. Presidente Municipal, realice la clausura correspondiente agradeciendo la presencia de los integrantes del Cabildo y firmando para constancia la presente Acta los que en ella intervinieron damos Fe.


C. GILBERTO GUTIÉRREZ MONTES
EL PRESIDENTE MUNICIPAL


PROFR. ÁNGEL SALAZAR DÍAZ
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO


CP. LUIS RENÉ GRAJEDA CASTILLO
EL SÍNDICO MUNICIPAL

REGIDORES


C. LAE. BERENICE JUDITH NÚÑEZ PORTILLO
REGIDORA DE GOBERNACIÓN


C. ING. JUAN MANUEL PÉREZ AGUILAR
REGIDOR DE O. PÚBLICA Y SERV. MPALES.


C. BRENDA PAULINA PORTILLO MENDOZA
REGIDORA DE HACIENDA

C. AMADA CHÁVEZ CHÁVEZ
REGIDORA DE SEGURIDAD PÚBLICA

Erasmus Vázquez c.

C. ERASMO VÁZQUEZ CARRILLO
REGIDOR DE EDUCACIÓN Y CULTURA

[Signature]
ING. GILBERTO FLORES ESTRADA
REGIDOR DE DESARROLLO RURAL

Librado Moreno P

C. LIBRADO MORENO
REGIDOR DE ECOLOGÍA, MEDIO AMBIENTE
Y PROTECCIÓN CIVIL

[Signature]

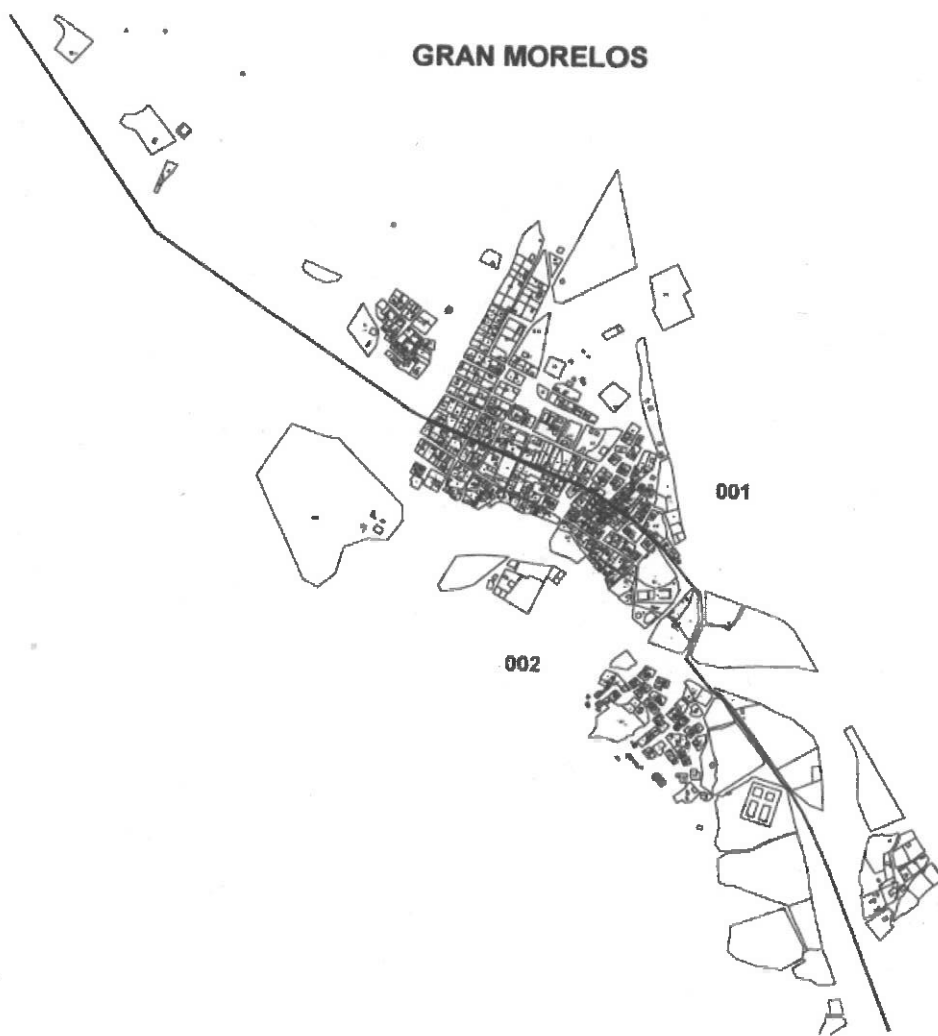
C. PALMA ESTHER FERNÁNDEZ PARADA
REGIDORA DE SALUD



El párrafo cuarto de la fracción IV del artículo 115, constitucional que a la letra dice:

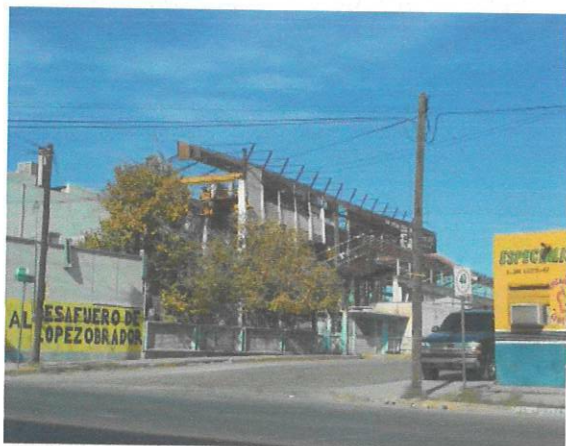
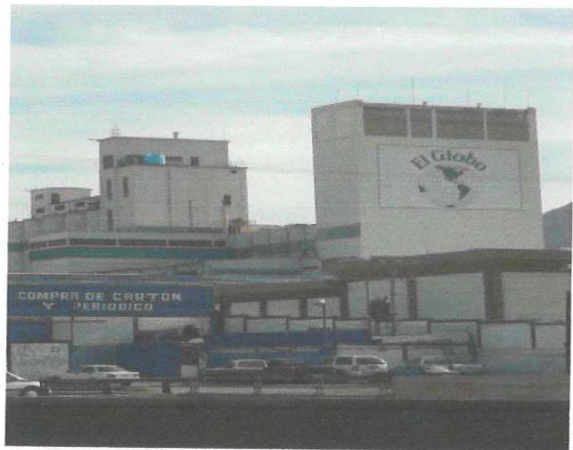
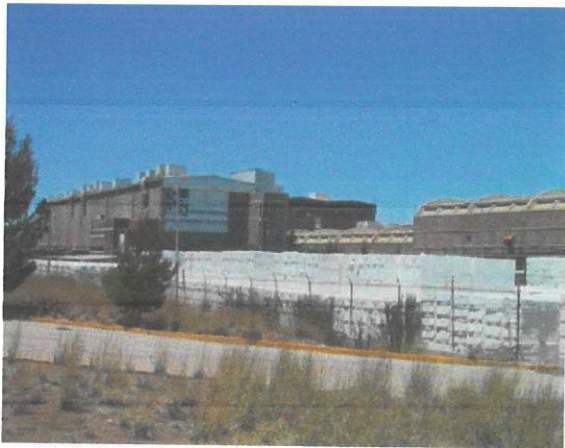
“Los ayuntamientos, en el ámbito de la competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

ZONAS HOMOGENEAS



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



PREDIOS URBANOS

PREDIOS URBANOS

METODOLOGÍA

Descripción de la metodología para la elaboración de las tablas de valores unitarias de suelo y construcción.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración de tablas de valores unitarias de predios urbanos.

Están obligados a observar la presente norma:

- a. La autoridad catastral Municipal.
- b. Consejos técnicos de Catastro Municipal y Estatal.
- c. La Dirección de Catastro de Estado.
- d. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del Estudio de valores de terrenos urbanos y de las construcciones se deberá contar con los planos de territorio Municipal, así como los planos generales de su población.

PREDIOS URBANOS:

1. Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a: servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si la carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: educación y cultura (escuelas), salud y asistencia (clínicas y hospitales), recreación y deporte (parques y áreas deportivas), administración pública (presidencia municipal, telégrafos...). Así mismo observar el uso de suelo permitido en nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
2. Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en el campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
3. Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local:
 - a. Investigar y revisar los movimientos más significativos y números de operaciones de compraventa de terrenos.

- b. Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visitas al inmueble ofertado.
4. Una vez delimitadas la Zonas Homogéneas de Valor, Identificar vialidades importantes con concentración en predios con uso comercial a mixtos (comercial y habitacional), que crucen ala zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
 5. Con base el resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes en Catastro Municipal, se elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
 6. Con base al resultado del estudio de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas suburbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional comercial e industrial. Después se procede a graparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva, a cada tipología se estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor De Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al día que se valúa.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHA

Artículo 3°: Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

- I. Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- II. Catastro Estatal: El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- III. Cédula Catastral: El documento oficial que contiene la información general de un predio;
- IV. Centro de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- V. Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

- I. USO.- Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.
 - a. HABITACIONAL:
Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.
 - b. COMERCIAL:
Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.
 - c. INDUSTRIAL:
Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.
- II. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN: Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:
 - a. HABITACIONAL POPULAR: Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin

diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

- b. **HABITACIONAL ECONÓMICO:** Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).
- c. **HABITACIONAL MEDIO:** Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.
- d. **HABITACIONAL BUENO:** Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.
- e. **HABITACIONAL DE LUJO:** Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.
- f. **HABITACIONES DE SUPERLUJO:** Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera

techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

- g. **COMERCIAL ECONÓMICO:** Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).
- h. **COMERCIAL MEDIO:** Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de H. Congreso del Estado Secretaría de Servicios Jurídico Legislativos División de Documentación y Biblioteca Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Última Reforma POE 2008.12.20/No.102 4 de 24 aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).
- i. **COMERCIAL BUENO:** Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.
- j. **INDUSTRIAL LIGERO:** Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

- k. **INDUSTRIAL MEDIANO.-** Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

- l. **CLASE.-** Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación;

- i. **Construcción permanente:** La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;
- ii. **Construcción provisional:** La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;
- iii. **Construcción ruinoso:** La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;
- iv. **Instalaciones especiales:** Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;
- v. **Límite de Centro de Población:** La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

- m. **Predio:**

- i. El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad; Cada una de las unidades que integran un condominio;
 1. **Predio edificado:** El que tenga construcción permanente;
 2. **Predio no edificado:** Predios urbanos sin construcción, a excepción de: a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica; b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público; c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional; d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales; e) Los estacionamientos públicos

- debidamente autorizados y en operación; f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;
3. Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;
 4. Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;
 5. Predio urbano:
 - a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población;
 - b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.
 6. Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.
- n. Sistema de Información Catastral. Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativas y civiles;
- i. Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.
 - ii. Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.
 - iii. Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

- o. Sistema de Información Catastral. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.
 - i. Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación
 - ii. Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.
 - iii. Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuenta.

ARTÍCULO 21: Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta Ley.

ARTÍCULO 23: Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT= VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

$$\begin{aligned} VCAT &= \text{Valor Catastral} \\ VT &= \text{Valor del Terreno} \\ VC &= \text{Valor de la Construcción} \end{aligned}$$

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

$$\begin{aligned} VT &= \text{Valor de Terreno} \\ ST &= \text{Superficie del Terreno} \\ VUS &= \text{Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor} \\ &\quad \text{donde se ubica el inmueble.} \end{aligned}$$

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el

predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VC=SC \times VUC + VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción
SC=Superficie de la Construcción
VUC= Valor Unitario de la Construcción
VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

ARTÍCULO 24. El valor catastral será el que resulte de sumar el valor del terreno y el de la construcción, obtenidos conforme lo señala el artículo anterior.

ARTÍCULO 25. La asignación y actualización del valor catastral de inmuebles se efectuará por los Municipios, conforme a las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción

PREDIOS RÚSTICOS

PREDIOS RÚSTICOS

METODOLOGÍA

Descripción de la metodología para la elaboración de las tablas de valores unitarias de suelo y construcción.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración de tablas de valores unitarias de predios urbanos.

Están obligados a observar la presente norma:

- a. La autoridad catastral Municipal.
- b. Consejos técnicos de Catastro Municipal y Estatal.
- c. La Dirección de Catastro de Estado.
- d. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del Estudio de valores de terrenos urbanos y de las construcciones se deberá contar con los planos de territorio Municipal, así como los planos generales de su población.

PREDIOS RÚSTICOS:

1. Se realizara trabajo de campo que consiste en; un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para la producción agropecuaria, frutícola, forestal y mineral. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad a sus condiciones ilimitaciones.
2. Se calificaran como de Riego (gravedad o bombeo); de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de su ministro del agua y calidad de suelo; Frutales de primera a tercera clase de acuerdo a la de edad productiva de sus arbolados, así como la calidad de suelo, clima y al sistema de riego empleado; Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad, topografía del suelo; Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación, capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía; y Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
3. Para estimar el valor por la hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales del suelo vigentes, así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia:
 - a. Ubicación: sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.

- b. Clima: ya que afecta la productividad variable de predios agrícola pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.
- c. Suelo: factor de productividad variable pues puede "variar" de un lugar a otro dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como: pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, etc...

4. Con la base al resultado del estudio de valores de mercado realizado y a los valores catastrales vigentes en Catastro Municipal, se elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.

Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

CLASIFICACION DEL SUELO

1. DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCCION

El suelo es el factor de productividad más variable, pues no puede variar de un predio a otro, sino dentro del mismo predio pueden existir variaciones importantes.

Entendiéndose por "uso de suelo" el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, de fácil operación y susceptible a recibir mayor inversión.

Teniendo entonces la siguiente clasificación:

- Primera Clase (1): Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosiones es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.
- Segunda Clase (2): En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas a sembrar, o bien cultivar especies que requieren prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.
- Tercera Clase (3): en esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.
- Cuarta Clase (4): Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de aquellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.
- Quinta Clase (5): Presentan alguna restricción que por lo general no resulta ni práctico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura: a ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones, pero no pueden ser adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera, presentan algún factor de demérito que restringe severamente el uso agrícola.
- Sexta Clase (6): Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hace muy inapropiados para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado, solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para el desarrollo forestal o vida silvestre.

- Séptima Clase (7): Terrenos que presentan delimitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo es factibles utilizarlos para el desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de este tipo de terrenos es indispensable, no tanto para su uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.
- Octava Clase (8): Este tipo de suelo tiene limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien, explotaciones forestales; por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

2. DE ACUERDO EL TIPO DE RIEGO

- Riego Por Gravedad: Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derivadora, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.
- Riego Por Bombeo: Es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requieren la mayor inversión en equipos, tiene la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo más económico al no requerir mucha mano de obra.
- La siguiente clasificación aplica a ambos tipos de riego, quedando de la siguiente manera:
 - A. Primera Clase: Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo.
 - B. Segunda Clase: Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
 - C. Tercera Clase: Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
 - D. Cuarta Clase: Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

3. DE ACUERDO A SU PRODUCCION FRUTAL

Se consideran como factores determinantes: La etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de árboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 hasta los 18 años.

- A. Primera clase: Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste en preparar la tierra para el control de plagas y enfermedades, así como el manejo de fertilizantes un sistema de riego tecnificado.
- B. Segunda Clase: Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, pero que producen frutos de calidad media con un sistema de riego poco tecnificado.
- C. Tercera Clase: Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin ningún tipo de manejo integral y riegos eventuales, ocasionalmente puede ser huertos de temporada.

4. DE ACUERDO A SUS FUNCIONES DE AGOSTADERO

Tenemos tantos predios como tierra de agostadero. Los predios son cubiertos con vegetación nativa del Estado, mientras que las tierras se pueden disponer de un forraje que no exceda las diez hectáreas, ambos de temporal.

- A. Primera Clase: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes las mayor parte del año.
- B. Segunda Clase: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- C. Tercera Clase: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- D. Cuarta Clase: Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

1. DE ACUERDO A LOS PREDIOS FORESTALES

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

- A. Primera clase: Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 km de vías de comunicación transitables.
- B. Segunda clase: Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 km de vías de comunicación transitables.

- C. Tercera clase: Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de Primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 km de las vías de comunicación.

COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
 ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR 2020

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
ZONA 1	001	1-28,32-40,42, 44-79, 81,94,97,99-107	GRAN MORELOS	100.00
	002	1-6,8-29,31-44,46-50, 52-54,56-59,61-64, 66-71,73-76,77,79,81, 86,87	GRAN MORELOS	100.00
ZONA 2	003	1-6,10-15,17,20-40, 42-77,78	LA PAZ	70.00
	004	1-7,9-16,18-24,26,28 31-55,58-65,67-69,81, 85,90	LA PAZ	70.00
ZONA 3	005	1-3,6,8-11,13-21,34, 53,60	LA PAZ	70.00
ZONA 5	006	1-5,7-12,15,16,20	LAS BLANCAS	55.00
ZONA 4	007	1,4,6,7,9-25,27,29,31 32,34-53,55,56,58,60- 63,65-76,78-83,86-88, 91-97,100,101	EL AGUAJE	70.00
	008	1-4,8-16,18-24,26,29, 30,32,33,35-42,44,46 47, 49-51	LA ESPERANZA	70.00
ZONA 5	009	1,4,5,7-10,12,13-15, 17,18,20-24,26-30, 32-39,41,44-46,49-52 54,57,58,60-64,66,68 69,71-72,74,75,77-91	SANTO TORIBIO-LA CUADRILLA	55.00
	010	1-12,16-18,20-30,87	EL NOGALITO	55.00
	011	1-9,11-14,16-19,21-26 28,30-32,35-52,99,	BUENA VISTA	55.00
	012	1-5,10-14,16-23,25,26 28,29,32-43,45-49,51 55-62,65-67,70,72-74, 76,77,80,90	TRES OJITOS	55.00
	013	1,3,5,7,8,10-17,20-23 25,27-32,71,77,79	LA CONCEPCION	55.00
	014	3-6,8-10,13-17,21,23- 26,28-36,38-66,68,70, 72-77,79,90	LA LABORCITA DE SAN JAVIER	55.00
	015	1,3,4,6,8,10,11,13,14, 17,20-23,26,90,99	LA BOQUILLA	55.00
	016	4-8,10-14,16-20,23-27 99	LA GALERA	55.00
	017	4-7,9,11,13-15,19,22, 23,25,27,29-31,33,34, 37-39,41-47,98	LA CIENEGUILLA	55.00
	018	1-5,8,16-18,20,23-28, 30-37,40,43-45,47, 49-53,55-57,62,65,67, 69,72,79,80,90,91,	STA. CRUZ DE MAYO	55.00
	019	1-4,6-22,24,25,27,28, 33,35-46,48-50,52-55 58-60,62-66,69-78,80 85-89,99	RANCHO MAJALCA	55.00
	020	1-6,9,10,12,14,16-20 22,40	EL TERRERO	55.00
021	1-16,18,20,89,98,99	SAN JUAN	55.00	
022	1-4	VALENTIN GOMEZ FARIAS	30.00	

FACTOR DE MERCADO

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020						
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)		
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL POPULAR	"A"	\$ 1,595.84
2	1	1	2	HABITACIONAL POPULAR	"B"	\$ 1,374.97
2	1	1	3	HABITACIONAL POPULAR	"C"	\$ 1,025.14
2	1	1	4	HABITACIONAL POPULAR COCHERA		
2	1	1	5	HABITACIONAL POPULAR TEJABAN		
2	1	2	1	HABITACIONAL ECONOMICO	"A"	\$ 2,398.04
2	1	2	2	HABITACIONAL ECONOMICO	"B"	\$ 1,989.99
2	1	2	3	HABITACIONAL ECONOMICO	"C"	\$ 1,726.47
2	1	2	4	HABITACIONAL ECONOMICO COCHERA		\$ 900.00
2	1	2	5	HABITACIONAL ECONOMICO TEJABAN		\$ 300.00
2	1	3	1	HABITACIONAL MEDIO	"A"	\$ 3,764.01
2	1	3	2	HABITACIONAL MEDIO	"B"	\$ 3,399.35
2	1	3	3	HABITACIONAL MEDIO	"C"	\$ 2,826.91
2	1	3	4	HABITACIONAL MEDIO COCHERA		\$ 1,300.00
2	1	3	5	HABITACIONAL MEDIO TEJABAN		\$ 500.00
2	1	4	1	HABITACIONAL BUENO	"A"	\$ 5,688.92
2	1	4	2	HABITACIONAL BUENO	"B"	\$ 4,609.47
2	1	4	3	HABITACIONAL BUENO	"C"	\$ 4,313.54
2	1	4	4	HABITACIONAL BUENO COCHERA		\$ 1,400.00
2	1	5	1	HABITACIONAL LUJO	"A"	\$ 7,942.63
2	1	5	2	HABITACIONAL LUJO	"B"	\$ 7,129.69
2	1	5	3	HABITACIONAL LUJO	"C"	\$ 6,677.52
2	1	5	4	HABITACIONAL LUJO COCHERA		\$ 1,900.00
2	1	5	5	HABITACIONAL LUJO TEJABAN		\$ 1,000.00
2	1	6	1	HABITACIONAL SUPER LUJO	"A"	
2	1	6	2	HABITACIONAL SUPER LUJO	"B"	
2	1	6	3	HABITACIONAL SUPER LUJO	"C"	
2	1	6	4	HABITACIONAL LUJO COCHERA		
2	1	6	5	HABITACIONAL LUJO TEJABAN		
2	2	1	1	COMERCIAL ECONOMICO	"A"	\$ 2,508.57
2	2	1	2	COMERCIAL ECONOMICO	"B"	\$ 2,087.22
2	2	1	3	COMERCIAL ECONOMICO	"C"	\$ 1,744.02
2	2	2	1	COMERCIAL MEDIANO	"A"	\$ 3,407.48
2	2	2	2	COMERCIAL MEDIANO	"B"	\$ 2,753.97
2	2	2	3	COMERCIAL MEDIANO	"C"	\$ 2,161.30
2	2	3	1	COMERCIAL BUENO	"A"	\$ 5,285.66
2	2	3	2	COMERCIAL BUENO	"B"	\$ 4,447.02
2	2	3	3	COMERCIAL BUENO	"C"	
2	3	1	1	INDUSTRIAL LIGERO	"A"	\$ 3,144.22
2	3	1	2	INDUSTRIAL LIGERO	"B"	\$ 2,746.81
2	3	1	3	INDUSTRIAL LIGERO	"C"	\$ 2,520.93
2	3	2	1	INDUSTRIAL MEDIANO	"A"	\$ 3,846.24
2	3	2	2	INDUSTRIAL MEDIANO	"B"	\$ 3,582.62
2	3	2	3	INDUSTRIAL MEDIANO	"C"	\$ 3,452.31
2	4	1	1	BODEGA ECONOMICA	"A"	
2	4	1	2	BODEGA ECONOMICA	"B"	
2	4	1	3	BODEGA ECONOMICA	"C"	
2	4	2	1	BODEGA MEDIA	"A"	
2	4	2	2	BODEGA MEDIA	"B"	
2	4	2	3	BODEGA MEDIA		
INSTALACIONES ESPECIALES						VALOR UNIT. (\$/M2)
				ALBERCA		NO APLICA
				ALGIBE		NO APLICA
				BARANDAL		NO APLICA
				BARDA		NO APLICA
				CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)		NO APLICA
				COCINA INTEGRAL		NO APLICA
				CORTINA METALICA		NO APLICA
				ELEVADOR (PIEZA)		NO APLICA
				ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)		NO APLICA
				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)		NO APLICA
				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)		NO APLICA
				HIDRONEUMATICO		NO APLICA
				JACUZZY (PIEZA)		NO APLICA
				PORTON ELECTRICO		NO APLICA
				RAMPAS		NO APLICA
				SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)		NO APLICA
				SUBESTACION (POR CUCHILLA)		NO APLICA
				TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)		NO APLICA
				TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)		NO APLICA
				PILAS		NO APLICA

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1			10.00/M2
ZONA SUBURBANA	No. 2			10.00/M2
ZONA SUBURBANA	No. 3			10.00/M2
ZONA SUBURBANA	No. 4			10.00/M2
ZONA SUBURBANA	No. 5			10.00/M2
ZONA SUBURBANA	No. 6			10.00/M2
ZONA SUBURBANA	No. 7			10.00/M2

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1,500.00	0.60
1,501.00	2,000.00	0.50
2,001.00	2,500.00	0.40
2,501.00	5,000.00	0.30
5,001.00	10,000.00	0.10
10,001.00	Y MAS	0.05

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE. EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.00	1,500.00	0.40
1,501.00	2,000.00	0.30
2,001.00	5,000.00	0.20
5,001.00	10,000.00	0.10
10,000.00	20,000.00	0.05

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRICOLA.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1,500.00	0.01
1,501.00	2,000.00	0.08
2,001.00	5,000.00	0.06
5,001.00	10,000.00	0.04
10,001.00	20,000.00	0.02

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR	MANZANA	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION		
CATASTRAL	S	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANA	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION		
CATASTRAL	S	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANA	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION		
CATASTRAL	S	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANA	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION		
CATASTRAL	S	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANA	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION		
CATASTRAL	S	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANA	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION		
CATASTRAL	S	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANA	CORREDOR RODRIGUEZ BACA		
CATASTRAL	S	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

FACTOR DE MERCADO

ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparacion es Sencillas	Reparaciones Medias	Reparacion es Importantes	Reparacion es Completas	En Dececho
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1		\$ 77,091.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2		\$ 55,869.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3		\$ 29,131.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4		\$ 13,358.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1		\$ 53,963.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2		\$ 40,508.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3		\$ 20,392.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4		\$ 9,350.00
3	0	1	1	Frutales en Formacion	Privada	1		\$ 20,480.00
3	0	2	1	Frutales en Formacion	Privada	2		\$ 17,972.00
3	0	3	1	Frutales en Formacion	Privada	3		\$ 17,972.00
5	0	1	1	Frutales en Produccion	Privada	1		\$ 51,267.00
5	0	2	1	Frutales en Produccion	Privada	2		\$ 45,964.00
5	0	3	1	Frutales en Produccion	Privada	3		\$ 30,663.00
7	0	1	1	Temporal	Privada	1		\$ 10,688.00
7	0	2	1	Temporal	Privada	2		\$ 8,549.00
7	0	3	1	Temporal	Privada	3		\$ 6,839.00
7	0	4	1	Temporal	Privada	4		\$ 5,471.00
7	0	5	1	Temporal	Privada	5		\$ 5,001.00
8	0	1	1	Pastal	Privada	1		\$ 1,745.00
8	0	2	1	Pastal	Privada	2		\$ 1,427.00
8	0	3	1	Pastal	Privada	3		\$ 1,237.00
8	0	5	1	Pastal	Privada	5		\$ 438.00
8	0	6	1	Pastal	Privada	6		\$ 321.00
9	0	1	1	Forestal	Privada	1		\$ 1,227.00
9	0	2	1	Forestal	Privada	2		\$ 1,221.00
9	0	3	1	Forestal	Privada	3		\$ 952.00
9	0	4	1	Forestal	Privada	4		\$ 719.00

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1		\$ 77,091.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2		\$ 55,869.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3		\$ 29,131.00
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4		\$ 13,358.00
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1		\$ 53,963.00
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2		\$ 40,508.00
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3		\$ 20,392.00
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4		\$ 9,350.00
3	1	1	1	Frutales en Formacion	Ejidal	1		\$ 20,480.00
3	1	2	1	Frutales en Formacion	Ejidal	2		\$ 17,972.00
3	1	3	1	Frutales en Formacion	Ejidal	3		\$ 17,972.00
5	1	1	1	Frutales en Produccion	Ejidal	1		\$ 51,267.00
5	1	2	1	Frutales en Produccion	Ejidal	2		\$ 45,964.00
5	1	3	1	Frutales en Produccion	Ejidal	3		\$ 30,663.00
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1		\$ 10,688.00
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2		\$ 8,549.00
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3		\$ 6,839.00
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4		\$ 5,471.00
7	1	5	1	Temporal	Ejidal	5		\$ 5,001.00
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1		\$ 1,745.00
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2		\$ 1,427.00
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3		\$ 1,237.00
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4		\$ 660.00
8	1	5	1	Pastal	Ejidal	5		\$ 438.00
8	1	6	1	Pastal	Ejidal	6		\$ 385.00
8	1	7	1	Pastal	Ejidal	7		\$ 321.00
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1		\$ 1,227.00
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2		\$ 1,221.00
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3		\$ 952.00
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4		\$ 719.00

TESORERIA MUNICIPAL DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1		\$ 77,091.00
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2		\$ 55,869.00
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3		\$ 29,131.00
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4		\$ 13,358.00
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1		\$ 53,963.00
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2		\$ 40,508.00
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3		\$ 20,392.00
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4		\$ 9,350.00
3	2	1	1	Frutales en Formacion	Comunal	1		\$ 20,480.00
3	2	2	1	Frutales en Formacion	Comunal	2		\$ 17,972.00
3	2	3	1	Frutales en Formacion	Comunal	3		\$ 17,972.00
5	2	1	1	Frutales en Produccion	Comunal	1		\$ 51,267.00
5	2	2	1	Frutales en Produccion	Comunal	2		\$ 45,964.00
5	2	3	1	Frutales en Produccion	Comunal	3		\$ 30,663.00
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1		\$ 10,688.00
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2		\$ 8,549.00
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3		\$ 6,839.00
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4		\$ 5,471.00
7	2	5	1	Temporal	Comunal	5		\$ 5,001.00
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1		\$ 1,745.00
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2		\$ 1,427.00
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3		\$ 1,237.00
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4		\$ 660.00
8	2	5	1	Pastal	Comunal	5		\$ 438.00
8	2	6	1	Pastal	Comunal	6		\$ 385.00
8	2	7	1	Pastal	Comunal	7		\$ 321.00
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1		\$ 1,227.00
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2		\$ 1,221.00
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3		\$ 952.00
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4		\$ 719.00