



**GRAN MORELOS**  
 Presidencia Municipal  
**2021-2024**  
*"Los hechos hablan"*



...Gran Morelos, Chihuahua., a 27 de Octubre de 2023

**DIP. LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS**  
**PRESIDENTA 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 2024 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 2024, 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 2024, 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.

2021-2024

*"Los hechos hablan"*

**ATENTAMENTE**



**C. GILBERTO GUTIÉRREZ MONTES**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**





Gran Morelos, Chihuahua., a 27 de Octubre de 2023

**DIP. LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS**  
**PRESIDENTA 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 2024, 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. 719 de Cabildo, tomada en sesión ordinaria mediante la cual se aprueban 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.

GRAN MORELOS

Presidencia Municipal

2021-2024  
**ATENTAMENTE**

"Los hechos hablan"



**Gran Morelos**  
**Secretaría Municipal**  
Ayuntamiento 2021-2024

**C. KENIA DEYANIRA GUADALUPE CARDONA ZUÑIGA**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**





**ACTA No. 719**

En San Nicolás de Carretas, Municipio de Gran Morelos, Estado de Chihuahua; Distrito Judicial Morelos, siendo las diez veintiséis horas del día 27 de octubre del año Dos Mil Veintitrés, reunidos en la sala de cabildo en presidencia municipal de Gran Morelos, Chihuahua; con el propósito de celebrar la Reunión del Honorable Ayuntamiento 2021-2024, de Carácter ordinario; presentes los CC. Regidores Berenice Judith Núñez Portillo, Isabel Loya Romero, Socorro Rodríguez García, Carlos Manuel Jaques Ayala, Tomasa Núñez Borunda, Faustino Mendoza Mendoza, Eva Pérez Mata, Erasmo Vázquez Carrillo (Ocho de Ocho); además del C. Gilberto Gutiérrez Montes, Presidente Municipal; Ing. Juan Manuel Pérez Aguilar, Síndico Municipal y la C Kenia Deyanira Guadalupe Cardona Zúñiga , Secretario del H. Ayuntamiento, a quien se le pide redactar la presente Acta conforme al siguiente.....

**ORDEN DEL DIA**

- I. Pase de Lista de Asistencia.
- II. Verificación del Quórum Legal.
- III. Aspectos a Tratar dentro del Orden del Día.
- IV. Lectura del Acta de la Sesión Anterior (717)
- V. Desahogo de los puntos del Orden del Día y establecer los puntos de acuerdo:
  - a) Análisis y en su caso aprobación en referencia a las tablas de valores
- VI. Asuntos generales
- 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 24 de octubre, la cual establece realización de Sesión ordinaria el día 27 de octubre del dos mil Veintitrés a las diez Horas (10:00 Horas).

Se les expresa la bienvenida a la Presente Sesión, agradeciendo su disponibilidad y atención para tratar lo referente a la dinámica de la vida municipal; pidiéndoles que eviten algún distractor que desvíe su atención de los temas durante la presente, así mismo se les invita a despojarse de sombrero o cachucha como muestra de solemnidad; se da inicio a la Presente a las diez horas con veintiséis minutos del Año en curso.

*Carlos Jaques*  
*Faustino Mendoza*  
*Eva Pérez mata*  
*Socorro R.G.*

*Isabel Loya R*  
*Erasmo Vazquez C.*  
*Tomasa Yung B*

## ACTA No. 719

Se realiza el Pase de Lista, pidiéndoles manifiesten su aprobación para que el registro de su firma sea acompañado en la Asistencia que económicamente se realiza, aprobando por unanimidad la propuesta. Se 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 en el Recinto Oficial para llevar a cabo la Sesión ordinaria; dando la palabra a los integrantes para iniciar con los trabajos.

III. En referencia al punto tres del Orden del Día, se proponen los puntos que se abordarán en esta Sesión ordinaria, explicando que únicamente se tratara el tema que se expresó en el orden del día; 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 unanimidad, para realizar los trabajos correspondientes.

IV. En atención al Punto Número Cuatro del Orden del Día, Lectura del Acta de la Sesión Anterior (Setecientos dieciocho), se hace referencia al Artículo 24 del Código Municipal y se pide la dispensa de la lectura del Acta en mención. Pidiendo la aprobación de los CC. Regidores para tal efecto, Siendo aprobada por unanimidad 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 a continuación:

- a) En referencia al tema de hoy relacionado al departamento de catastro propiamente las tablas de valores se les explica a los compañeros regidores las posibles modificaciones en las mismas y en lo que afecta el cambio, aclarándoles que no incluye en el cobro del impuesto predial, por lo que después de discutirlo y analizarlo se llega al siguiente-----

### ACUERDO - 1°

Por unanimidad se aprueba el aumento en las tablas de valores de \$5 para el ejercicio fiscal del 2024

### ACUERDO - 2°

Se aprueba la condonación de 100% en el adeudo del impuesto predial como apoyo a la economía de las familias para que se pongan al corriente en el pago del mismo con el compromiso de mantenerse al corriente anualmente

### VI. ASUNTOS GENERALES

Se habla lo referente a un posible acuerdo para la deuda que se tiene con CFE

### VII. CLAUSURA DE LA SESIÓN.

*Jaustino Mendoza*  
*Eva Perez mateo*  
*Socorro R.G.*

*Callos Ujaquer*  
Página 2 de 6

*Erasmus Ujaquer* *C. Isabel Lotar*

*Tomasa Ruiz B*



**ACTA No. 719**

En atención al punto número siete del Orden del Día, se procede a dar por terminada la Sesión ordinaria a la una veintitrés, del día 27 de octubre del 2023 se dispongan para que el C. presidente Municipal, realice la clausura correspondiente, agradeciendo la presencia de los integrantes del Cabildo y firmando para constancia los que en la presente Acta intervinieron, damos Fe.

  
**C. GILBERTO GUTIÉRREZ MONTES**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

  
**ING. JUAN MANUEL PEREZ AGUILAR**  
**EL SÍNDICO MUNICIPAL**

**REGIDORES**

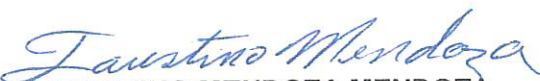
  
**C. BERENICE JUDITH NÚÑEZ PORTILLO**  
**REGIDORA DE GOBERNACIÓN**

  
**C. ISABEL LOYA ROMERO**  
**REGIDORA DE O. PÚBLICA Y SERV. MPALES.**

  
**C. ERASMO VAZQUES CARRILLO**  
**REGIDOR DE HACIENDA**

  
**C. CARLOS MANUEL JAQUEZ AYALA**  
**REGIDOR DE SEGURIDAD PÚBLICA**

  
**C. TOMASA NÚÑEZ BORUNDA**  
**REGIDORA DE EDUCACIÓN Y CULTURA**

  
**C. FAUSTINO MENDOZA MENDOZA**  
**REGIDOR DE DESARROLLO RURAL**

ACTA No. 719

*Eva Perez Mata*

C. EVA PEREZ MATA  
REGIDORA DE ECOLOGÍA, MEDIO AMBIENTE  
Y PROTECCIÓN CIVIL

*Socorro R. G.*

C. SOCORRO RODRIGUEZ GARCIA  
REGIDORA DE SALUD

*Kenia D. Cardona*

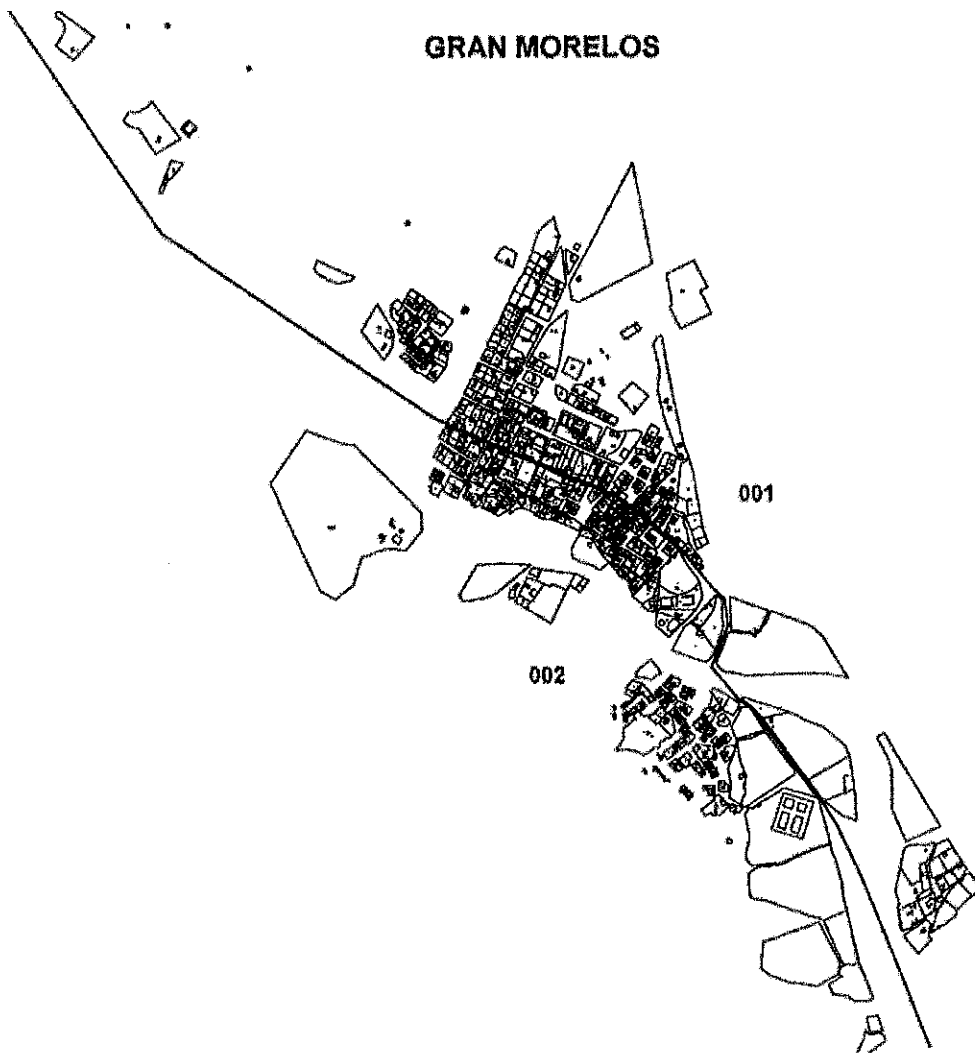
C. KENIA DEYANIRA GUADALUPE CARDONA ZUÑIGA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**ACTA No. 719**



# ZONAS HOMOGENEAS



**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 3º:** 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 ruinosa:** 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:

$$VT=STxVUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

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:

$$VC=SCxVUC+VIE$$

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

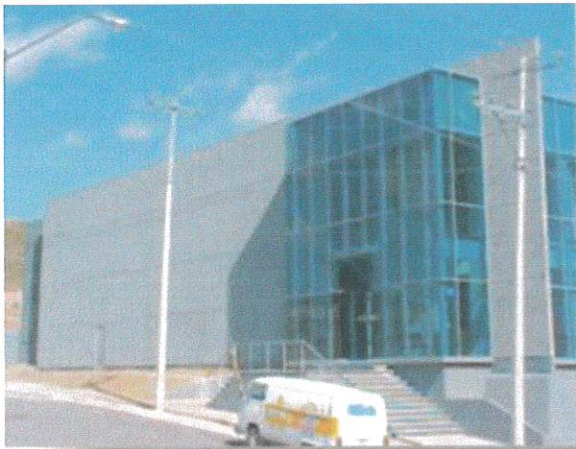
Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de aprovechamiento Forestal o Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- A. Primera clase: Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m<sup>3</sup> 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





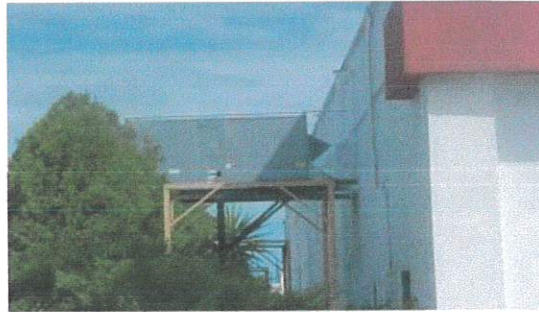
# HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



# INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311





# INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**  
**ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR 2024**

ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
HOMOGENEA	CATASTRAL			
ZONA 1	001	1-28,32-40,42, 44-79, 81,94,97,99-107	GRAN MORELOS	108.00
	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	108.00
ZONA 2	003	1-6,10-15,17,20-40, 42-77,78	LA PAZ	78.00
	004	1-7,9-16,18-24,26,28 31-55,58-65,67-69,81, 85,90	LA PAZ	78.00
ZONA 3	005	1-3,6,8-11,13-21,34, 53,60	LA PAZ	78.00
ZONA 5	006	1-5,7-12,15,16,20	LAS BLANCAS	64.00
ZONA 4	007	1,4,6,7,9-25,27,29,31	EL AGUAJE	78.00
		32,34-53,55,56,58,60-		
		63,65-76,78-83,86-88, 91-97,100,101		
	008	1-4,8-16,18-24,26,29, 30,32,33,35-42,44,46 47, 49-51	LA ESPERANZA	78.00
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
	010	1-12,16-18,20-30,87	EL NOGALITO	64.00
	011	1-9,11-14,16-19,21-26 28,30-32,35-52,99,	BUENA VISTA	64.00
	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	64.00
	013	1,3,5,7,8,10-17,20-23 25,27-32,71,77,79	LA CONCEPCION	64.00
	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	64.00
015	1,3,4,6,8,10,11,13,14, 17,20-23,26,90,99	LA BOQUILLA	64.00	

<b>ZONA 5</b>	<b>016</b>	4-8,10-14,16-20,23-27 99	LA GALERA	<b>64.00</b>
	<b>017</b>	4-7,9,11,13-15,19,22, 23,25,27,29-31,33,34, 37-39,41-47,98	LA CIENEGUILLA	<b>64.00</b>
	<b>018</b>	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	<b>64.00</b>
	<b>019</b>	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	<b>64.00</b>
	<b>020</b>	1-6,9,10,12,14,16-20 22,40	EL TERRERO	<b>64.00</b>
	<b>021</b>	1-16,18,20,89,98,99	SAN JUAN	<b>64.00</b>
	<b>022</b>	1-4	VALENTIN GOMEZ FARIAS	<b>38.00</b>

**NOTA:** LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVO".**

NOTA: En caso de que dentro del territorio del municipio existan zonas en las que no se hayan asignado valores unitarios de suelo y/o construcción, o en las que habiéndoseles asignado, cambien de características esenciales en el período de vigencia, las autoridades catastrales podrán determinar, provisionalmente, valores unitarios con base en los asignados para zonas similares. Los valores catastrales provisionales que se determinen para los predios con base a dichos valores unitarios, estarán vigentes por el año calendario correspondiente.

**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				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		NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		NO APLICA
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"	NO APLICA
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"B"	NO APLICA
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"C"	NO APLICA
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA
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"	NO APLICA
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"	NO APLICA
2	4	1	2	BODEGA	ECONOMICA	"B"	NO APLICA
2	4	1	3	BODEGA	ECONOMICA	"C"	NO APLICA
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	NO APLICA
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	NO APLICA
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA	"C"	NO APLICA

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER  
ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVO".**

**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS****TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	<b>VALOR UNIT. (\$/M2)</b>
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

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARACTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVO".**

**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

**VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO**

<b>CLASIFICACION</b>	<b>CLASE</b>	<b>VALOR INICIAL</b>	<b>FACTOR</b>	<b>VALOR (\$/M2)</b>
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

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS DE SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS".**



**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

**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

**NOTA: EN LA TABLA ANTERIOR LOS FACTORES SON A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, "LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNVIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS".**



**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

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		\$ 30,663.00
5	0	3	1	Frutales en Produccion	Privada	3		\$ 45,964.00
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

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS DE SON DE CARÁCTER  
ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS".**

**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

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

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS DE SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS  
MAS NO LIMITATIVOS".**

**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
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	\$ 30,663.00
5	2	3	1	Frutales en Produccion	Comunal	3	\$ 45,964.00
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

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS DE SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS".**

**MUNICIPIO DE GRAN MORELOS****TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS****EJERCICIO FISCAL 2024****Factor de Depreciacion Metodo: ROSS**

<b>EDAD</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>85</b>
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952

46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

Utilizando la tabla de ross según las colonias llegando a un tope de 30 años de edad con una vida útil de 65 años

**NOTA: En ningún caso para la valuación catastral de terrenos, construcciones e instalaciones especiales, los factores de demérito serán mayores al 50%.**



MUNICIPIO DE GRAN MORELOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Vida útil: 65

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN									1	65
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Dececho		
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
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	1	65
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

NOTA: En ningún caso, para la valuación catastral de terrenos, construcciones e instalaciones especiales, los factores de demérito será mayores al 50%.