

- 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 ruinosas: 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: Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica; Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público; Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional; Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales; Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación; Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y 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: El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y 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, aún 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 cuente.

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:

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:

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

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.

TESORERÍA MUNICIPAL DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unit
Clave de Valuación							
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,595.84
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,347.97
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	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,398.04
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 1,989.99
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,726.47
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA		\$ 900.00
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO 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	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,508.57
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,087.22
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"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	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	ECONÓMICA	"A"	
2	4	1	2	BODEGA	ECONÓMICA	"B"	
2	4	1	3	BODEGA	ECONÓMICA	"C"	
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA	"C"	

INSTALACIONES ESPECIALES		VALOR UNIT.(\$/M2)
	ALBERCA	NO APLICA
	ALJIBE	NO APLICA
	BARANDAL	NO APLICA
	BARDA	NO APLICA
	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	NO APLICA
	COCINA INTEGRAL	NO APLICA
	CORTINA METÁLICA	NO APLICA
	ELEVADOR (PIEZA)	NO APLICA
	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)	NO APLICA
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	NO APLICA
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	NO APLICA
	HIDRONEUMÁTICO	NO APLICA
	JACUZZI (PIEZA)	NO APLICA
	PORTÓN ELÉCTRICO	NO APLICA
	RAMPAS	NO APLICA
	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	NO APLICA
	SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	NO APLICA
	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	NO APLICA
	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	NO APLICA
	PILAS	NO APLICA

TESORERIA MUNICIPAL DE
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

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

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

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

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

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

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

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

FACTOR DE MERCADO

GRAN MORELOS

ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR 2017

ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT. (\$/M2)
HOMOGÉNEA	CATASTRAL			
ZONA 1	001	1-28, 32-40,	GRAN MORELOS	45.00
		42, 44-79,		
		81, 94, 97, 99-107		
	002	1-6,8-29,31-44,46-	GRAN MORELOS	45.00
		50,52-54,56-59,61-		
		64,66-71,73-76,77		
79,81,86,87				
ZONA 2	003	1-6,10-15,17,20-40,	LA PAZ	40.00
		42-77, 78		
	004	1-7,9-16,18-24,26,28	LA PAZ	40.00
		31-55,58-65,67-69,81,		
		85,90		
ZONA 3	005	1-3,6,8-11,13-21,34,	LA PAZ	32.00
		53,60		
ZONA 5	006	1-5,7-12,15,16,20	LAS BLANCAS	15.00
ZONA 4	007	1,4,6,7,9-25,27,29,31	EL AGUAJE	32.00
		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,	LA ESPERANZA	20.00
		30,32,33,35-42,44,46		
		47, 49-51		

ZONA 5	009	1,4,5,7-10,12,13-15,	SANTO TORIBIO-LA CUADRILLA	15.00
		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		
	010	1-12,16-18,20,-30, 87	EL NOGALITO	15.00
	011	1-9,11-14,16-19,21-26	BUENA VISTA	15.00
		28,30-32,35-52,99		
	012	1-5,10-14,16-23,25,26	TRES OJITOS	15.00
		28,29,32-43,45-49, 51, 55-62,		
		65-67,70,72-74,76,77,		
		80,90		
	013	1,3,5, 7, 8,10-17,20-23,25	LA CONCEPCIÓN	15.00
		27-32,71,77, 79		
	014	3-6,8-10,13-17,21,23-	LA LABORCITA DE SAN JAVIER	15.00
		26,28-36,38-66,68,70,		
		72-77,79,90		
	015	1,3,4,6,8,10,11,13,14,	LA BOQUILLA	15.00
		17,20-23,26,90,99		
	016	4-8,10-14,16-20,23-27	LA GALERA	15.00
		99		
017	4-7,9,11,13-15,19,22,	LA CIENEGUILLA	15.00	
	23,25,27,29-31,33,34,			
	37-39,41-47,98			
018	1-5,8,16-18,20,23-28,	STA. CRUZ DE MAYO	15.00	
	30-37,40,43-45,47,			
	49-53,55-57,62,65,67,			
	69,72,79,80,90,91,			
019	1-4,6-22,24,25,27,28,	RANCHO MAJALCA	15.00	
	33,35-46,48-50,52-55			
	58-60,62-66,69-78, 80,			
	85-89,99			
020	1-6,9,10,12,14,16-20	EL TERRERO	15.00	
	22,40			
021	1-16,18,20,89,99	SAN JUAN	15.00	
022	1-4	VALENTÍN GÓMEZ FARÍAS	15.00	
FACTOR DE MERCADO				

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2017.

Factor de Depreciacion Metodo: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
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

ESTADO DE CONSERVACION

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Buono	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desdecho		
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
1	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135	1	55
2	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	2	55
3	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	3	55
4	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	4	55
5	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	5	55
6	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	6	55
7	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	7	55
8	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	8	55
9	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	9	55
10	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	10	55
11	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	11	55
12	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	12	55
13	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	13	55
14	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	14	55
15	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	15	55
16	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	16	55
17	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	17	55
18	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	18	55
19	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	19	55
20	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	20	55
21	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	21	55
22	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	22	55
23	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	23	55
24	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	24	55
25	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	25	55
26	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	26	55
27	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	27	55
28	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	28	55
29	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	29	55
30	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	30	55
31	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	31	55
32	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	32	55
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	55

33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2681	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

PREDIOS RÚSTICOS

METODOLOGÍA

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

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración de tablas de valores unitarios 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 rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio Municipal, así como los planos generales de su población.

PREDIOS RÚSTICOS:

1. Se realizará 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 minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad a sus condiciones y limitaciones.
2. Se clasificarán como de Riego (gravedad o bombeo); de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de suelo; Frutales de primera a tercera clase de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como la calidad del 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 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 agrícolas 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 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 determinará 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.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCCIÓN

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.

Entiéndase 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 erosión 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 requieran 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 la 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 los 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; la 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 hacen muy impropios 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 limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo es factible 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 tienen 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 AL 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 o lagunas, presa derivadora, diques con bacatoma, 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/o 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, de un 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 poco 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 y que para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

3. DE ACUERDO A SU PRODUCCION FRUTAL

Se consideran como factores determinantes la Etapa Productiva de Desarrollo y la Etapa Productiva en Edad. Tratándose de manzanos con una edad productiva estándar que inicia a los cuatro años y termina a los treinta; y de duraznos de los dos 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 pueden ser huertos de temporal.

4. DE ACUERDO A SUS FUNCIONES DE AGOSTADERO

Tenemos tanto predios como tierras de agostadero. Los Predios son cubiertos con vegetación nativa del Estado, mientras que en las Tierras se puede 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, de fácil acceso para el ganado y con fuerte abasto de agua durante la 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.

5. DE ACUERDO A LOS PREDIOS FORESTALES

- a) Primera Clase: Predios 100% 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: Arboledas disminuidas con producción de hasta en un 25% o siendo de primera clase, pero alejadas de 100 a 200 km de las vías de comunicación.
- c) Tercera Clase: Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la primera clase, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 km de las vías de comunicación.

TESORERÍA MUNICIPAL DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
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 Formación	Privada	1	\$ 20,480.00
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	\$ 17,972.00
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	\$ 17,972.00
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	\$ 51,267.00
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	\$ 30,663.00
5	0	3	1	Frutales en Producción	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
							\$ 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

TESORERÍA MUNICIPAL DE GRAN MORELOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Uso	Topología	Clase	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
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 Formación	Ejidal	1		\$ 20,480.00	
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2		\$ 17,972.00	
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3		\$ 17,972.00	
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1		\$ 51,267.00	
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2		\$ 45,964.00	
5	1	3	1	Frutales en Producción	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	

TESORERÍA MUNICIPAL DE GRAN MORELOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			Valor Unit (\$/HA)
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	
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	\$ 29,358.00
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 Formación	Comunal	1	\$ 20,480.00
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	\$ 17,972.00
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	\$ 17,972.00
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	\$ 51,267.00
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	\$ 30,663.00
5	2	3	1	Frutales en Producción	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