



**MORELOS**  
2018 - 2024

Decreto número doscientos cincuenta y uno.- Por el que se expiden las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.  
Dirección General de Legislación.  
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA  
JURÍDICA**

**DECRETO NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO.-  
POR EL QUE SE EXPIDEN LAS TABLAS DE VALORES  
UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL  
MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS.**

**OBSERVACIONES GENERALES.-**

Aprobación	2010/02/24
Publicación	2010/03/31
Vigencia	2010/04/01
Expidió	CONGRESO DEL ESTADO LI LEGISLATURA
Periódico Oficial	4791 Segunda Sección "Tierra y Libertad"



**MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS A SUS HABITANTES SABED:**

Que el Congreso del Estado se ha servido enviarme para su promulgación lo siguiente:

La Quincuagésima Primera Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de Morelos, en ejercicio de las facultades que le otorga el artículo 40, fracción II, de la Constitución Política Local, y con los siguientes:

**1.- ANTECEDENTES.**

Que en sesión ordinaria de cabildo celebrada el 18 de diciembre de 2009, el Ayuntamiento de Tlayacapan, Morelos, aprobó por unanimidad, dentro del punto número cuatro del orden del día el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones derivadas de la propiedad inmobiliaria, para lo cual remitieron al Congreso del Estado el acta con el anexo correspondiente.

Mediante oficio número TY-P/22-12-2009/00010, de fecha 22 de diciembre de 2009, el Presidente Municipal de Tlayacapan, Morelos, remitió a esta Soberanía el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, así como el Acta de la Sesión Ordinaria de Cabildo en la que se aprobó dicho proyecto.

Mediante oficio número SGC/SSLP/DPL/1/D.P.1/257/2010, el Secretario General del Congreso del Estado, por instrucciones de la Presidencia de la Diputación Permanente, y por acuerdo de sesión adoptado el día 21 de enero de 2010, determinó turnar a la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta Pública, el oficio del Presidente Municipal de Tlayacapan, Morelos, que se describe en el párrafo anterior, en unión de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y de construcción, así como del acta de la sesión de Cabildo celebrada el día 18 de diciembre de 2009.

**2.- CONSIDERACIONES**



Del estudio realizado por la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta Pública, se analizó la reforma al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, del 3 de febrero de 1983, que brindó mayor autonomía a los municipios del país ampliando las funciones y servicios públicos a su cargo, tales como: tratamiento y disposición de aguas residuales, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; se les otorgaron facultades para participar en la formulación de planes de desarrollo regional; intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros siempre que afectaran su ámbito territorial; y se les facultó para proponer a sus respectivas legislaturas locales, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras, así como las tablas de valores unitarios de suelo y de construcción que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, entre otras innovaciones.

Por mandato del Constituyente Federal, mediante Decreto número 1235, publicado en el Periódico Oficial número 4073, de fecha 1 de septiembre del año 2000, el Constituyente Permanente del Estado de Morelos, reformó y adicionó, de entre otros preceptos, los artículos 110 al 118 bis de la Constitución Política del Estado de Morelos, adecuando el texto constitucional local al federal, por lo que a partir de las anteriores reformas a las Constituciones Federal y Local, se deriva la facultad constitucional del municipio para proponer las tablas de valores unitarios de suelo y de construcción a esta Soberanía.

Por su parte, la Ley de Catastro Municipal del Estado de Morelos, establece en su artículo 104, que a propuesta de cada Ayuntamiento el Congreso emitirá las tablas de valores unitarios de suelo y de construcción, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria, tomando en cuenta la naturaleza de las regiones, el destino de los predios dominantes, sus dimensiones de frente y fondo a las servidumbres; las especificaciones de carácter técnico y práctico de las que se desprenda directamente la calidad y clase de las construcciones y su costo.

Señala además que las tablas de valores se formularan para aquellos lugares en los que se disponga de cartografía o de identificación gráfica que permitan su clasificación y registro; y en los casos de zonas o localidades para las que no se



dispongan de esos elementos, se establecerán valores unitarios de zona, que tenderán a acercarse en lo posible, al mínimo valor real o comercial.

El artículo 105 de la mencionada Ley de Catastro Municipal, establece que las tablas de valores se integrarán por valores unitarios de suelo y de construcción, señalando que en las tablas de valores unitarios de suelo se identificarán: el municipio, la zona catastral, el número y tipo de área homogénea, el área base, la banda de valor y su vialidad, la manzana y el valor unitario; y en las tablas de valores unitarios de construcción, se identificarán: el uso, la clase y el valor unitario.

El Ayuntamiento de Tlayacapan, Morelos, ha presentado ante esta Soberanía, los siguientes valores:

Tabla de Valores Unitarios de Suelo del Municipio de Tlayacapan, Morelos, por el periodo 2009-2012

COMUNIDAD	LOCALIDAD	REGIÓN	VALORES MÍNIMOS		VALORES MÁXIMOS	
			COMERCIAL ACTUAL	CATASTRAL 2009-2012	COMERCIAL ACTUAL	CATASTRAL 2009-2012
IGLESIA SAN JUAN BAUTISTA	5400	1	100.00	125.00	120.00	150.00
MATAMOROS N. MENDOZA	5400	2	60.00	80.00	120.00	120.00
L. VALLE BENITO JUAREZ	5400	3	40.00	80.00	120.00	120.00
JARDINES DE TLAYACAPAN	5400	4	60.00	400.00	120.00	550.00
COLORINES	5400	4	60.00	70.00	120.00	130.00



VALLE DE OAXTEPEC	5400	4	60.00	400.00	120.00	550.00
SAN AGUSTIN AMATLIPAC	5400	5	20.00	30.00	40.00	50.00
SAN JOSE DE LOS LAURELES	5400	6	10.00	20.00	30.00	40.00
COL. AHUHUETE	5400	7	30.00	40.00	60.00	70.00
COL. PANTITLAN	5400	8	20.00	30.00	50.00	60.00
SAN ANDRES CUAHUTEMPAN	5400	9	20.00	30.00	60.00	70.00
COL. EMILIANO ZAPATA	5400	10	20.00	25.00	50.00	65.00
JERICO	5400	11	20.00	25.00	50.00	65.00
COL. LAS VIVIANAS	5400	12	40.00	60.00	80.00	100.00
NACATONCO	5400	13	60.00	70.00	100.00	100.00
COPROMOR UNIDAD HAB.	5400	14	50.00	60.00	120.00	120.00
COL. 3 DE MAYO AMATLIPAC	5400	15	20.00	30.00	40.00	60.00



COL. EL GOLAN	5400	16	30.00	40.00	60.00	70.00
EXHACIENDA DE PANTITLAN	5400	17	20.00	30.00	50.00	75.00
COL. TEXALOL	5400	18	60.00	70.00	100.00	120.00
PARAISO DEL SOL	5400	19	50.00	60.00	120.00	150.00
TLALLI	5400	20	50.00	80.00	120.00	130.00
TERRENOS AGRICOLAS	5400	21	10.00	10.00	30.00	30.00

Tabla de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Tlayacapan, Morelos, por el Periodo 2009-2012.

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		ELEMENTAL PRECARIA (MALA CALIDAD)	150.00	300.00
B		CORRIENTE B (MEDIANA CALIDAD)	300.00	750.00
C		POPULAR MB (BUENA CALIDAD)	750.00	1200.00
D		DE LUJO ESPECIAL MA (MEDIANA CALIDAD)	1200.00	2500.00



E		DE LUJO ESPECIAL  (ALTA CALIDAD)	2500.00	3500.00
---	--	--	---------	---------

**Uso Comercial.**

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		CLASE ECONOMICA  (MATERIAL ECONOMICO  DE MALA CALIDAD)	200.00	400.00
B		REGULAR B  (MATERIAL DE  MEDIANA CALIDAD)	400.00	1000.00
C		BUENA  (BUENA CALIDAD)	1000.00	2000.00
D		MUY BUENA  (MEDIANA CALIDAD)	2000.00	3500.00

**Uso Especial**

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		ALBERCA  ECONOMICA  (MATERIAL DE REGULAR  CALIDAD)	250.00	1500.00



B		ALBERCA DE LUJO (MATERIAL DE BUENA CALIDAD)	2000.00	3500.00
C		CANCHA DE FONTON	500.00	1000.00

### Uso Industrial

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		CLASE ECONOMICA ( MATERIAL ECONOMICO DE MALA CALIDAD)	300.00	600.00
B		REGULAR B MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD)	600.00	1500.00
C		BUENA (BUENA CALIDAD)	800.00	2500.00

### Uso Equipamiento

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		ESCUELA (CALIDAD REGULAR)	300.00	600.00
B		ESCUELA (CALIDAD BUENA)	500.00	1500.00



C		ESCUELA  (CALIDAD ALTA)	800.00	2500.00
---	--	-------------------------------	--------	---------

Ahora bien, las disposiciones contenidas en la Ley de Catastro Municipal, del 26 de abril de 1977, establecían que tratándose de las tablas de valores unitarios, la competencia sobre la expedición de las mismas correspondía a la Junta Central Catastral del Estado, sin embargo, este ordenamiento vino a ser abrogado por la actual Ley de Catastro Municipal publicada el 30 de julio de 2003 en el periódico oficial tierra y libertad número 4268. De ahí que dicha facultad quedó delegada a cada municipio en base a los lineamientos de dicha ley.

La Ley de Catastro Municipal, faculta al Congreso del Estado para expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción que propongan los Municipios, toda vez que el artículo 104 dispone que “el Congreso del Estado a propuesta de cada Ayuntamiento, emitirá la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y de Construcciones que sirvan de base para el cobro de contribuciones a la propiedad inmobiliaria”, disponiéndose además que dichas propuestas se realizarán cada tres años que de inicio un periodo constitucional de gobierno municipal, dentro de los primeros noventa días.

En este sentido, tratándose de un asunto de carácter hacendario, corresponde a esta Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta Pública el análisis y dictamen de las propuestas de Tablas Unitarias de Valores de los municipios, según las facultades concedidas en la fracción XI del artículo 61 de la Ley Orgánica para el Congreso del Estado.

La Ley de Catastro Municipal, en términos de lo dispuesto por los artículos 104 a 113, establece las características y especificaciones que deben contener las tablas unitarios de valores de suelo, y del análisis realizado por la Comisión dictaminadora, se observa que el Municipio estableció dentro de sus tablas los conceptos a que se refiere los dispositivos legales antes referidos, como lo es la Clave, la Región, el Poblado así como los valores para dichos conceptos. Por otra parte en cuanto a los valores de construcción el Municipio tomó en cuenta los usos



y las clases que determina la ley de catastro. En este sentido se consideran cumplidos los requisitos establecidos en la Ley de Catastro Municipal.

Por lo anterior y correspondiéndole al Congreso del Estado expedir el decreto que de vigencia a la Tabla de Valores Unitarios del Municipio de Tlayacapan, Morelos, esta Comisión considera pertinente tomar en cuenta para su aprobación, las especificaciones técnicas que previamente el Ayuntamiento, haciendo uso de sus recursos especializados y de sus facultades en materia catastral, ha analizado, y aprobado para solicitar a esta Soberanía su expedición, por lo que este dictamen con proyecto de decreto busca apoyar la facultad de los municipios en materia catastral y de propiedad inmobiliaria, cuidando únicamente el apego a lo establecido por la legislación vigente.

Por lo anteriormente expuesto, esta Soberanía ha tenido a bien expedir el siguiente:

### **DECRETO NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO.**

#### **POR EL QUE SE EXPIDEN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se emiten las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Tlayacapan, Morelos, en los siguientes términos:

Tabla de Valores Unitarios de Suelo del Municipio de Tlayacapan, Morelos, por el periodo 2009-2012



COMUNIDAD	LOCALIDAD	REGIÓN	VALORES MÍNIMOS		VALORES MÁXIMOS	
			COMERCIAL ACTUAL	CATASTRAL 2009-2012	COMERCIAL ACTUAL	CATASTRAL 2009-2012
IGLESIA SAN JUAN BAUTISTA	5400	1	100.00	125.00	120.00	150.00
MATAMOROS N. MENDOZA	5400	2	60.00	80.00	120.00	120.00
L. VALLE BENITO JUAREZ	5400	3	40.00	80.00	120.00	120.00
JARDINES DE TLAYACAPAN	5400	4	60.00	400.00	120.00	550.00
COLORINES	5400	4	60.00	70.00	120.00	130.00
VALLE DE OAXTEPEC	5400	4	60.00	400.00	120.00	550.00
SAN AGUSTIN AMATLIPAC	5400	5	20.00	30.00	40.00	50.00
SAN JOSE DE LOS LAURELES	5400	6	10.00	20.00	30.00	40.00
COL. AHUHUETE	5400	7	30.00	40.00	60.00	70.00
COL. PANTITLAN	5400	8	20.00	30.00	50.00	60.00
SAN ANDRES CUAHUTEMPAN	5400	9	20.00	30.00	60.00	70.00
COL. EMILIANO	5400	10	20.00	25.00	50.00	65.00



ZAPATA						
JERICO	5400	11	20.00	25.00	50.00	65.00
COL. LAS VIVIANAS	5400	12	40.00	60.00	80.00	100.00
NACATONCO	5400	13	60.00	70.00	100.00	100.00
COPROMOR UNIDAD HAB.	5400	14	50.00	60.00	120.00	120.00
COL. 3 DE MAYO AMATLIPAC	5400	15	20.00	30.00	40.00	60.00
COL. EL GOLAN	5400	16	30.00	40.00	60.00	70.00
EXHACIENDA DE PANTITLAN	5400	17	20.00	30.00	50.00	75.00
COL. TEXALOL	5400	18	60.00	70.00	100.00	120.00
PARAISO DEL SOL	5400	19	50.00	60.00	120.00	150.00
TLALLI	5400	20	50.00	80.00	120.00	130.00
TERRENOS AGRICOLAS	5400	21	10.00	10.00	30.00	30.00

Tabla de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Tlayacapan, Morelos, por el Periodo 2009-2012.



CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		ELEMENTAL PRECARIA (MALA CALIDAD)	150.00	300.00
B		CORRIENTE B (MEDIANA CALIDAD)	300.00	750.00
C		POPULAR MB (BUENA CALIDAD)	750.00	1200.00
D		DE LUJO ESPECIAL MA (MEDIANA CALIDAD)	1200.00	2500.00
E		DE LUJO ESPECIAL (ALTA CALIDAD)	2500.00	3500.00

**Uso Comercial.**

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		CLASE ECONOMICA (MATERIAL ECONOMICO DE MALA CALIDAD)	200.00	400.00
B		REGULAR B (MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD)	400.00	1000.00
C		BUENA	1000.00	2000.00



		(BUENA CALIDAD)		
D		MUY BUENA (MEDIANA CALIDAD)	2000.00	3500.00

**Uso Especial**

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		ALBERCA ECONOMICA (MATERIAL DE REGULAR CALIDAD)	250.00	1500.00
B		ALBERCA DE LUJO (MATERIAL DE BUENA CALIDAD)	2000.00	3500.00
C		CANCHA DE FONTON	500.00	1000.00

**Uso Industrial**

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR NIMIMO	VALOR MAXIMO
A		CLASE ECONOMICA ( MATERIAL ECONOMICO DE MALA CALIDAD)	300.00	600.00
B		REGULAR B MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD)	600.00	1500.00



C		BUENA (BUENA CALIDAD)	800.00	2500.00
---	--	--------------------------	--------	---------

**Uso Equipamiento**

CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		ESCUELA (CALIDAD REGULAR)	300.00	600.00
B		ESCUELA (CALIDAD BUENA)	500.00	1500.00
C		ESCUELA (CALIDAD ALTA)	800.00	2500.00

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano de difusión oficial del Gobierno del Estado de Morelos.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las demás disposiciones legales y administrativas que se opongan al presente decreto.

Recinto Legislativo a los veinticuatro días del mes de febrero de dos mil diez.



Atentamente. “Sufragio Efectivo. No Reelección “. Los CC. Diputados Integrantes de la Mesa Directiva del Congreso del Estado. Dip. Othón Sánchez Vela. Presidente. Dip. Rabindranath Salazar Solorio. Vicepresidente. Dip. Rufo Antonio Villegas Higareda. Secretario. Dip. Karen Villegas Montoya. Secretaria. Rúbricas.

Por tanto mando se imprima, publique circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo en la Ciudad de Cuernavaca, Capital del Estado de Morelos, a los treinta días del mes de marzo de dos mil diez.

**“SUFragio EFECTIVO. NO REELECCIÓN”.**  
**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE**  
**MORELOS**  
**MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO**  
**SECRETARIO DE GOBIERNO**  
**DR.OSCAR SERGIO HERNÁNDEZ BENÍTEZ**  
**RÚBRICAS.**