



**MORELOS**  
2018 - 2024

Decreto doscientos cincuenta y dos.- Por el que se expide la Tabla de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Zacatepec, Morelos.

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

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA  
JURÍDICA**

**DECRETO DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS.- POR EL QUE SE EXPIDE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ZACATEPEC, 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 30 de noviembre de 2009, el Ayuntamiento de Zacatepec, Morelos, aprobó por mayoría, dentro del punto número cuatro del orden del día el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Construcción que servirán de base para el cobro de estas contribuciones derivadas de la propiedad inmobiliaria, para lo cual remitieron al Congreso del Estado el acta de mérito con el anexo correspondiente.

Mediante oficio número MZA/PM/051/2009, de fecha 11 de diciembre de 2009, el Presidente Municipal de Zacatepec, Morelos, remitió a esta Soberanía el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Construcción, así como el Acta de la Sesión de Cabildo celebrada el 30 de noviembre de 2009 en la que se aprobó dicho proyecto.

Mediante oficio número SGC/SSLP/DPL/1/D.P.1/243/2010, el Secretario General del Congreso del Estado, por instrucciones de la Presidencia de la Diputación Permanente, y por acuerdo de sesión adoptado el día 7 de enero de 2010, determinó turnar a la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta Pública, el oficio del Presidente Municipal de Zacatepec, Morelos, que se describe en el párrafo anterior, en unión de la propuesta de tablas de valores unitarios de



construcción, así como del acta de la sesión de Cabildo celebrada el día 30 de noviembre 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 formularán 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 Zacatepec, Morelos, ha presentado ante esta Soberanía, los siguientes valores:

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

Uso Habitacional

70%

2.-CLASE A	MATERIAL MALA CALIDAD	\$ 324.00
3.-CLASE B	MATERIAL ECONOMICO EJECUCION DE MALA CALIDAD	\$810.00



4.-CLASE C	MATERIAL DE CALIDAD ECONOMICA CONSTRUCCIONES EN SERIES	\$1,190.00
5.-CLASE D	MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD	\$1,574.00
5.-CLASE E	MATERIAL BUENA CALIDAD	\$2,394.00
6.-CLASE F	MATERIAL DE BUENA CALIDAD Y LUJO	\$3,692.00

Uso Comercial

Mínimo

Maximo

1.-CLASE ECONOMICA A.-	MATERIAL ECONOMICO EJECUCION DE MALA CALIDAD	\$1,515.00	\$2,045.25
2.-CLASE REGULAR B	MATERIAL MEDIANA CALIDAD	\$3,000.00	\$4,050.00
3.- CLASE C	MATERIAL BUENA CALIDAD CON PROYECTO DEFINIDO Y FUNCIONAL	\$3,600.00	\$4,860.00
4.- CLASE D	MATERIAL DE BUENA CALIDAD Y DE LUJO	\$ 9,825.00	\$13,263.75

Uso Industrial

1.-CLASE ECONOMICA A	MATERIAL DE CALIDAD ECONOMICA	\$ 1,000.00	\$1,500.00
2.-CLASE LIGERA B	MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD	\$ 2,240.00	\$2,950.00
3.-CLASE MEDIANA C	MATERIAL DE BUENA CALIDAD	\$ 3,070.00	\$4,400.00
4.-CLASE PESADA D	MATERIAL DE BUENA CALIDAD ESPECIALES	\$ 4,000.00	\$ 6,700.00
5.-CLASE E	CHIMINEA	\$ 2,055.00	\$ 3,550.00
6.-CLASE F	COMPLEMENTARIA BAJA	\$ 3,000.00	\$ 4,100.00
7.-CLASE G	COMPLEMENTARIA MEDIANA	\$ 3,700.00	\$4,450.00



8.-CLASE H	COMPLEMENTARIA ALTA	\$5,245.00	\$6,300.00
9.-CLASE I	CISTERNA	\$1,360.00	\$1,415.00
10.- CLASE J	TANQUE METALICO	\$2,305.00	\$3,000.00
11.- CLASE K	TANQUE CONCRETO	\$3,000.00	\$3,500.00
12.- CLASE L	SILO METALICO	\$2,000.00	\$2,800.00
13.- CLASE M	SILO CONCRETO	\$1,460.00	\$1,800.00
Uso Equipamiento			
1.- CLASE A	CINE AUDITORIO BAJO	\$2,490.00	\$4,000.00
2.- CLASE B	CINE AUDITORIO ALTO	\$4,350.00	\$6,250.00
3.- CLASE C	ESCUELA BAJA	\$1,990.00	\$2,840.00
4.- CLASE D	ESCUELA ALTA	\$3,370.00	\$5,600.00
5.- CLASE E	ESTACIONAMIENTO	\$440.00	\$600.00
6.- CLASE F	HOSPITAL BAJO	\$3,625.00	\$5,500.00
7.- CLASE G	HOSPITAL ALTO	\$6,050.00	\$9,400.00
8.- CLASE H	HOTEL BAJO	\$3,900.00	\$8,000.00
9.- CLASE I	HOTEL ALTO	\$6,850.00	\$16,000.00
10.- CLASE J	MERCADO BAJO	\$1,400.00	\$3,300.00
11.- CLASE K	MERCADO ALTO	\$3,300.00	\$4,100.00



USO ESPECIAL		MINIMA		MAXIMA	
CLASE ALBERCA A		MIN.350.00 MAX. 1500.00	\$ 2,760.00	\$3,726.00	
CLASE BARRA ALBERCA CICLONICA B		HASTA 3.00M ALTO 400.00 ML.	\$1,300.00	\$ 1,755.00	
CLASE BARRA TABIQUE C		HASTA 3.00M ALTO 550.00 ML	\$1,700.00	\$2,295.00	
CLASE CANCHA CONCRETO D		MIN.250.00 MAX. 500.00	\$430.00	\$580.50	
CLASE CANCHA FRONTON E		MIN.450.00 MAX. 1,300.00	\$800.00	\$1,080.00	
CLASE CANCHA SQUASH E		\$1,300.00	\$2,000.00	\$ 2,700.00	
CLASE COBERTIZO BAJO G		\$265.00	\$540.00	\$729.00	
CLASE COBERTIZO ALTO H		\$760.00	\$ 980.00	\$1,323.00	
CLASE MONTA CARGAS I			\$603,703.70	\$815,000.00	
CLASE ESCALERA ELECTRICA J			\$1,262,962.96	\$1,705,000.00	
CLASE ELEVADOR K			\$637,037.04	\$860,000.00	
CLASE PAVIMENTO L	ASFALTO	MIN.150 MAX. 235	\$235.00	\$317.25	
	CONCRETO		\$450.00	\$607.50	
	ALBERCA ECONOMICA	\$650.00	\$1,300.00	\$1,755.00	
	ALBERCA REGULAR	\$ 1,000.00	\$2,000.00	\$2,700.00	
	ALBERCA BUENA	\$ 1,200.00	\$2,400.00	\$3,240.00	



CANCHA DE CONCRETO ECONOMICA	\$250.00	\$500.00	\$ 675.00
CANCHA DE CONCRETO REGULAR	\$300.00	\$600.00	\$810.00
CANCHA DE CONCRETO BUENA	\$500.00	\$1,000.00	1,350.00
TECHUMBRES O LAMINA DE TEJA	\$500.00	\$1,000.00	\$1,350.00

En este sentido, cabe mencionar que esta Soberanía dictaminó la tabla de valores unitarios de suelo del municipio de Zacatepec, mediante el decreto No. 474, publicado en el periódico oficial Tierra y Libertad No. 4569 del 21 de noviembre de 2007.

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 establece las características y especificaciones que deben contener las tablas unitarios de construcción, y que se observa que el Municipio tomó en cuenta, respecto de los usos y las clases que determina la ley de catastro. Cabe hacer mención que en este dictamen sólo se incluye la tabla de valores unitarios de construcción del Municipio de Zacatepec, Morelos, por ser así como se solicitó al Congreso del Estado.

Por lo anterior y correspondiéndole al Congreso del Estado expedir el decreto que de vigencia a la Tabla de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Zacatepec, 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 DOS.**

### **POR EL QUE SE EXPIDE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ZACATEPEC, MORELOS.**



**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se emite la Tabla de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Zacatepec, Morelos, en los siguientes términos:

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

Uso Habitacional

70%

2.-CLASE A	MATERIAL MALA CALIDAD	\$324.00
3.-CLASE B	MATERIAL ECONOMICO EJECUCION DE MALA CALIDAD	\$810.00
4.-CLASE C	MATERIAL DE CALIDAD ECONOMICA CONSTRUCCIONES EN SERIES	\$1,190.00
5.-CLASE D	MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD	\$1,574.00
5.-CLASE E	MATERIAL BUENA CALIDAD	\$2,394.00
6.-CLASE F	MATERIAL DE BUENA CALIDAD Y LUJO	\$3,692.00

Uso Comercial

Mínimo

Maximo

1.-CLASE ECONOMICA A.-	MATERIAL ECONOMICO EJECUCION DE MALA CALIDAD	\$1,515.00	\$2,045.25
2.-CLASE REGULAR B	MATERIAL MEDIANA CALIDAD	\$3,000.00	\$4,050.00
3.-CLASE C	MATERIAL BUENA CALIDAD CON PROYECTO DEFINIDO Y FUNCIONAL	\$3,600.00	\$4,860.00
4.-CLASE D	MATERIAL DE BUENA CALIDAD Y DE LUJO	\$9,825.00	\$13,263.75



Uso Industrial

1.-CLASE ECONOMICA A	MATERIAL DE CALIDAD ECONOMICA	\$1,000.0 0	\$1,500.00
2.-CLASE LIGERA B	MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD	\$2,240.0 0	\$2,950.00
3.-CLASE MEDIANA C	MATERIAL DE BUENA CALIDAD	\$3,070.0 0	\$4,400.00
4.-CLASE PESADA D	MATERIAL DE BUENA CALIDAD ESPECIALES	\$4,000.0 0	\$6,700.00
5.-CLASE E	CHIMINEA	\$2,055.0 0	\$3,550.00
6.-CLASE F	COMPLEMENTARIA BAJA	\$3,000.0 0	\$4,100.00
7.-CLASE G	COMPLEMENTARIA MEDIANA	\$3,700.0 0	\$4,450.00
8.-CLASE H	COMPLEMENTARIA ALTA	\$5,245.0 0	\$6,300.00
9.- CLASE I	CISTERNA	\$1,360.0 0	\$1,415.00
10.- CLASE J	TANQUE METALICO	\$2,305.0 0	\$3,000.00
11.- CLASE K	TANQUE CONCRETO	\$3,000.0 0	\$3,500.00
12.- CLASE L	SILO METALICO	\$2,000.0 0	\$2,800.00
13.- CLASE M	SILO CONCRETO	\$1,460.0 0	\$1,800.00

Uso Equipamiento

1.- CLASE A	CINE AUDITORIO BAJO	\$2,490.0 0	\$4,000.00
-------------	---------------------	----------------	------------



2.-CLASE B	CINE AUDITORIO ALTO	\$4,350.00	\$6,250.00
3.-CLASE C	ESCUELA BAJA	\$1,990.00	\$2,840.00
4.-CLASE D	ESCUELA ALTA	\$3,370.00	\$5,600.00
5.-CLASE E	ESTACIONAMIENTO	\$440.00	\$600.00
6.-CLASE F	HOSPITAL BAJO	\$3,625.00	\$5,500.00
7.-CLASE G	HOSPITAL ALTO	\$6,050.00	\$9,400.00
8.-CLASE H	HOTEL BAJO	\$3,900.00	\$8,000.00
9.-CLASE I	HOTEL ALTO	\$6,850.00	\$16,000.00
10.-CLASE J	MERCADO BAJO	\$1,400.00	\$3,300.00
11.-CLASE K	MERCADO ALTO	\$3,300.00	\$4,100.00

		MINIMA	MAXIMA
USO ESPECIAL			
CLASE ALBERCA A	MIN.350.00 MAX. 1500.00	\$2,760.00	\$3,726.00
CLASE BARRA ALBERCA CICLONICA B	HASTA 3.00M ALTO 400.00 ML.	\$1,300.00	\$1,755.00
CLASE BARRA TABIQUE C	HASTA 3.00M ALTO 550.00 ML	\$1,700.00	\$ 2,295.00



CLASE CANCHA CONCRETO D		MIN.250.00 MAX. 500.00	\$430.00	\$580.50
CLASE CANCHA FRONTON E		MIN.450.00 MAX. 1,300.00	\$ 800.00	\$1,080.00
CLASE CANCHA SQUASH E		\$1,300.00	\$ 2,000.00	\$2,700.00
CLASE COBERTIZO BAJO G		\$265.00	\$540.00	\$729.00
CLASE COBERTIZO ALTO H		\$ 760.00	\$980.00	\$1,323.00
CLASE MONTA CARGAS I			\$603,703.70	\$815,000.00
CLASE ESCALERA ELECTRICA J			\$1,262,962.96	\$1,705,000.00
CLASE ELEVADOR K			\$ 637,037.04	\$860,000.00
CLASE PAVIMENTO L	ASFALTO	MIN.150 MAX. 235	\$ 235.00	\$317.25
	CONCRETO		\$450.00	\$ 607.50
	ALBERCA ECONOMICA	\$650.00	\$1,300.00	\$1,755.00
	ALBERCA REGULAR	\$1,000.00	\$2,000.00	\$2,700.00
	ALBERCA BUENA	\$1,200.00	\$2,400.00	\$3,240.00
	CANCHA DE CONCRETO ECONOMICA	\$250.00	\$500.00	\$675.00
	CANCHA DE CONCRETO REGULAR	\$300.00	\$600.00	\$810.00
	CANCHA DE CONCRETO BUENA	\$500.00	\$1,000.00	\$1,350.00
	TECHUMBRES O LAMINA DE TEJA	\$500.00	\$1,000.00	\$1,350.00

**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.**