ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAYACAPAN, MORELOS.

En el Municipio de Tlayacapan del Estado Libre y Soberano de Morelos, siendo las once horas con quince minutos del día diez de diciembre de dos mil diecinueve, previa convocatoria, se encuentran reunidos en el salón de cabildos que se encuentra al interior de la Casa de la Cultura, ubicada en la Plaza de la Corregidora s/n, recinto que alberga las oficinas administrativas de la Presidencia Municipal de Tlayacapan, Morelos, los C.C. Integrantes del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlayacapan, Morelos, con la finalidad de llevar a cabo la presente Sesión Ordinaria de Cabildo, bajo el siguiente: ----------

---

ORDEN DEL DÍA

1.- Pase de lista y verificación del quórum legal;

2.- Lectura y aprobación del orden del día;

3.- Análisis y aprobación en su caso, del proyecto de Acuerdo por el que se autoriza el Estudio Técnico Justificativo para la actualización de la Tabla de Valores de Suelo y Construcciones del Municipio de Tlayacapan, Morelos;

4.- Autorización en su caso, para habilitar como recinto oficial del cabildo, el inmueble municipal identificado como "Plaza de la Constitución" s/n, Colonia Centro, Tlayacapan, Morelos, a fin de llevar a cabo la Sesión Solemne del H. Ayuntamiento de Tlayacapan, con motivo del Primer Informe de Gobierno de la administración municipal 2019-2021, a cargo de la Presidenta Municipal Constitucional, L.Q.I. Ma del Carmen Pochotitla Tlaltzicapa.

5.- Asuntos Generales; y

6.- Clausura de la Sesión.

1.- En desarrollo del **punto número uno** del orden del día, la Presidenta Municipal Constitucional de Tlayacapan, Morelos; solicita a la Secretaria Municipal proceda a realizar el registro de los asistentes y el pase de lista correspondiente, haciéndose constar que se encuentran presentes los **CC. MA DEL CARMEN POCHOTITLA TLALTZICAPA**, Presidenta Municipal; **ERASMO MENDOZA PEDRAZA**, Síndico Municipal; **GABRIELA ZAPOTITLA DIAZ, OMAR TEPANOHAYA SANTAMARIA, JOSE LUIS**

PEDRAZA SANTAMARIA, en su calidad de Regidores, así como la suscrita **LIC. RUBICELI SOLORIO CONTRERAS**, en mi carácter de Secretaria Municipal, a quien corresponde levantar el acta de la presente sesión y dar fe de todo lo actuado en ella. En consecuencia, se declara Quórum Legal para llevar a cabo la presente Sesión Ordinaria en términos de lo establecido en el artículo 32 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, en virtud de que se encuentra la totalidad de los integrantes de este Ayuntamiento. ----------

---

2.- A continuación atendiendo al **punto número dos** del orden del día, por instrucciones de la Presidenta Municipal esta Secretaria Municipal da lectura al orden del día propuesto y en votación económica les consulta a los integrantes de este cuerpo colegiado sí es de aprobarse su contenido para llevar a cabo la presente sesión ordinaria. Quienes estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo levantando la mano: 05 votos a favor; 0 votos en contra; 0 abstenciones; por lo que el orden del día para la presente sesión ordinaria es aprobado por unanimidad, por lo que se procede a su desahogo. ----------

---

3.- Continuando con el desahogo del **punto número tres** del orden del día, en uso de la voz la Presidenta Municipal, somete a la consideración de los integrantes del Cabildo, el proyecto de Acuerdo por el que se autoriza el Estudio Técnico Justificativo para la actualización de la Tabla de Valores de Suelo y Construcciones del Municipio de Tlayacapan, Morelos, proyecto que es del tenor siguiente:

MA DEL CARMEN POCHOTITLA TLALTZICAPA, PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TLAYACAPAN, MORELOS, A SUS HABITANTES SABED:

QUE EL AYUNTAMIENTO DE TLAYACAPAN, MORELOS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN IV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; 17 FRACCIONES I Y II, 109 Y 112 DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS; ASÍ COMO 3 DEL REGLAMENTO DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS, PRESENTA EL ESTUDIO

TÉCNICO JUSTIFICATIVO PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA TABLA DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS, ATENDIENDO A LO SIGUIENTE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el fin de atender lo dispuesto en el DECRETO NÚMERO MIL DIECISEIS, por el que se reforman los artículos 109 y 112 fracción III de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, publicado en el Periódico "Tierra y Libertad" número 5440 de fecha 19 de octubre de 2016, referente al plazo que tienen los Ayuntamientos para presentar anteproyecto y proyecto de la Actualización de su Tabla de Valores en el primer año de su administración; y que en su página 44 a la letra dice: *"deben venir sustentados en algún dictamen técnico, que contenga el estudio y la revisión de planos, fotografías, valores de operaciones y demás requisitos que la valuación catastral requiere, con el que se crea certidumbre de las condiciones y características de las zonas, regiones, colonias, construcciones y demás especificaciones que se requieren, para justificar sus propuestas de actualización.*

Lo cual le da certeza a la población, respecto de los valores unitarios de suelo y de construcciones, si fueron determinados por un estudio técnico, para determinar el valor comercial de su propiedad inmobiliaria y que no fue gravado por la libre y espontánea discrecionalidad del Cabildo Municipal".

Ahora bien, considerando que entre las funciones más importantes de un catastro se encuentran los registros precisos de la propiedad inmobiliaria en un proceso dinámico en cuanto a la compra-venta de terrenos y/o terrenos con construcciones o únicamente traslado de dominio (cambio de nombre) y que se establece como la base para la determinación del impuesto predial; éste es el impuesto local por excelencia y constituye una importante fuente de ingresos financieros para la autoridad municipal, teniendo la ventaja de que se recauda con relativa facilidad; con una clara y objetiva determinación porque permite que la base del impuesto sea visible e inamovible.

Así, la base administrativa y legal del impuesto predial lo constituyen los registros que obran en el catastro municipal, además de ser base para

determinar y cobrar el impuesto predial, es una base para asociar el predio e inmueble en su conjunto al costo-valor, de proveerlo de servicios básicos según el uso del suelo (vivienda, oficinas, comercio, industria, equipamientos, etc.) y las condiciones del mercado inmobiliario local; que para el caso de Tlayacapan, Morelos es muy dinámico y por tal motivo debe actualizarse su información territorial, en la cual está incluido el catastro municipal por ser el responsable de la realización de los avalúos catastrales.

No olvidemos, que el impuesto predial es la alternativa de mayor potencial para generar ingresos propios a la autoridad local, y en este caso para los municipios de Morelos. Este impuesto se define como un gravamen sobre la propiedad o posesión inmobiliaria. El impuesto debe ser pagado por todos los propietarios o posesionarios de un inmueble, ya sea predio urbano, suburbano, rustico o rural, y para ello, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley; sobre el Estudio Técnico Justificativo de la Actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Municipio de Tlayacapan, Morelos; cuya ubicación geográfica es la siguiente:

El municipio de Tlayacapan se encuentra localizado en la parte Noreste del Estado de Morelos, México, entre los paralelos 18°57' latitud Norte y 98°59' de longitud Oeste del meridiano de Greenwich. Colinda con el municipio de Tlalnepantla al norte, al Sur con el municipio de Yautepec, al Este con los municipios de Totolapan y Atlatlahucan y al Oeste con el municipio de Tepoztlán. Se encuentra a 10 minutos de Oaxtepec y a una distancia aproximada de 60 km de Cuernavaca capital del estado de Morelos. Posee una extensión territorial de 52.136 kilómetros cuadrados, cifra que representa el 1.05% de la superficie total del Estado.

ANTECEDENTES

El municipio de Tlayacapan se encuentra localizado en la Región Centro Oriente del Estado de Morelos, colinda al Norte con los municipios de Tepoztlán, Tlalnepantla, y Totolapan; y debido a su cercanía con los límites territoriales de la Ciudad de México y el Estado de México se está presentando una dinámica inmobiliaria muy acelerada; lo que representa en su Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones vigente un

rezago en cuanto a los valores comerciales que se ofertan en las diferentes áreas del Municipio y por lo tanto, estos valores catastrales aplicados en la actualidad, ya no obedecen a la dinámica de su crecimiento urbano.

Cabe mencionar lo que se describe como introducción en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Tlayacapan vigente, que a la letra dice:

"En la Región Centro Oriente del Estado se ubica la segunda concentración demográfica más importante de la Entidad, la cual se conforma por los municipios de Cuautla, Ayala, Yecapixtla y Atlaltlahucan (CAYA), los cuales tienen a conformar una continuidad física y funcional con la zona conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc, Paraíso de América conformada por los municipios de Atlatlahucan, Tlayacapan y Yautepec, mismos que en su conjunto integran a la Zona Metropolitana de Cuaulta.

Esta región presenta además de una gran concentración poblacional, actividades económicas y sociales importantes; las cuales se incrementan por las condiciones naturales de la zona, en donde la naturaleza se muestra de manera privilegiada; aunado a lo anterior se cuenta con una gran legado histórico y cultural.

El corredor biológico Ajusco Chichinautzin que incide en los municipios de la zona norte de la región, zona privilegiada de carácter federal por la gran riqueza de la biodiversidad que detenta, y la Ruta de los Conventos que pasa por la mayoría de los Conventos de la Región son muestra de la gran riqueza que posee la Zona Metropolitana de Cuautla; la cual se refleja en las diversas actividades económicas que se presentan en los municipios que conforman esta región y que en el programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012 se reconoce al señalar que "Morelos se despuntará como un modelo de bienestar económico y social, que debe aprovechar sus potencialidades con eficacia, sin descuidar la protección del entorno natural".[1]

Con fecha 31 de marzo de 2010 se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y

[1] PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TLAYACAPAN, vigente a la fecha. Introducción. Pág. 1

Libertad" No. 4791 Segunda Sección, la siguiente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción para el Municipio de Tlayacapan.

	REGION	Tabla de Valores 2010 (Regiones) Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 4791 Segunda sección	VALORES MÍNIMOS		VALORES MÁXIMOS	
			COMERCIAL ACTUAL	CATASTRAL 2009-2012	COMERCIAL ACTUAL	CATASTRAL 2009.2012
1	1	IGLESIA SAN JUAN BAUTISTA	100	125	120	150
2	2	MATAMOROS N. MENDOZA	60	80	120	120
3	3	L. VALLE BENITO JUAREZ	40	80	120	120
4	4	JARDINES DE TLAYACAPAN	60	400	120	550
5	4	COLORINES	60	70	120	130
6	4	VALLE DE OAXTEPEC	60	400	120	550
7	5	SAN AGUSTIN AMATLIPAC	20	30	40	50
8	6	SAN JOSE DE LOS LAURELES	10	20	30	40
9	7	COL. AHUHUETE	30	40	60	70
10	8	COL. PANTITLAN	20	30	50	60
11	9	SAN ANDRES CUAHTEMPAN	20	30	60	70
12	10	COL. EMILIANO ZAPATA	20	25	50	65
13	11	JERICO	20	25	50	65
14	12	COL. LAS VIVIANAS	40	60	80	100
15	13	NACATONCO	60	70	100	100
16	14	COPROMOR UNIDAD HABITACIONAL	50	60	120	120
17	15	COL. 3 DE MAYO AMATLIPAC	20	30	40	60
18	16	COL. EL GOLAN	30	40	60	70
19	17	EXHACIENDA DE PANTITLÁN	20	30	50	75
20	18	COL. TEXALOL	60	70	100	120
21	19	PARAISO DEL SOL	50	60	120	150
22	20	TLALLI	50	80	120	130
23	21	TERRENOS AGRICOLAS	10	10	30	30

Y para las construcciones se publicaron los siguientes valores:

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	2500.00	3500.00

		(ALTA CALIDAD)		

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

Con fecha 05 de diciembre del año en curso, se llevó a cabo, la sesión de instalación de la Junta Local Catastral del Municipio de Tlayacapan, Morelos, en la que se desahogaron entre otros puntos, la aprobación del Estudio Técnico Justificativo para la Actualización de la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcciones para nuestro Municipio, así como la rezonificación en la Tabla de Valores unitarios de suelo y construcciones del Municipio; en cuanto a la asignación de número de REGIONES CATASTRALES para conciliar las claves catastrales que se encuentran fuera de su región asignada por administraciones municipales anteriores; mismos que se presentan a la consideración de este cuerpo colegiado.

C O N S I D E R A N D O

Que el artículo 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Que el artículo 115 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, señala que los Ayuntamientos administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que el Congreso del Estado establezca a su favor, lo que harán atendiendo los

principios de eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez para satisfacer los objetivos a los que estén destinados.

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, *"Son atribuciones de los Ayuntamientos en materia de Catastro, las siguientes:*

I.- Llevar a cabo el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito de su competencia, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;

II.- Describir, deslindar, identificar, clasificar, valuar y registrar los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales de particulares o bien sean de ámbito Federal, Estatal o Municipal, de dominio público o privado, ubicados en el Municipio(...)".

Asimismo, el artículo 109 de la citada legislación catastral señala que *"Las tablas de valores serán propuestas por el Ayuntamiento al Congreso del Estado cada tres años, iniciado un período constitucional de Gobierno Municipal, la propuesta se hará dentro del primer año de su administración (...)".*

Por su parte el artículo 112 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, establece que *"La constitución o modificación de las Tablas de Valores se llevará a cabo por las autoridades catastrales, en los términos siguientes:*

I.- El Ayuntamiento elaborará las propuestas para la constitución, modificación actualización o creación de áreas homogéneas, bandas de valor y valores unitarios de suelo y de construcciones;

II.- Las propuestas a que se refiere la fracción anterior, que cumplan con lo dispuesto en este ordenamiento serán incorporadas al anteproyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones;

III.- Los proyectos de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones deben acompañarse de un dictamen técnico, que contenga el estudio y la

revisión de planos, fotografías, valores de operaciones y demás requisitos que la valuación catastral requiere (...)".

....."

La tabla de valores unitarios tomará en cuenta:

I.- La calidad de los servicios públicos, existencia y disponibilidad de los mismos, uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, régimen jurídico de la tenencia de la tierra, así como el nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones, que sean similares dentro de una circunscripción territorial. Teniendo consecuentemente valores inmobiliarios semejantes, se constituye una área homogénea, a la que se le asignará un valor unitario de suelo promedio de los valores inmobiliarios que en ella existan....."

Que el Reglamento del Catastro del Municipio de Tlayacapan, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 4344 de fecha 18 de Agosto de 2004, establece que *"Son funciones del Catastro Municipal:*

I.- Llevar a cabo el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito de su competencia, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;

II.- Formar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos reglamentarios y técnicos que se determinen;

VII.- Preparar estudios y proposiciones de los nuevos valores unitarios en bienes raíces y someterlos a la consideración del Congreso del Estado;"

Que mediante DECRETO NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 4791 Segunda sección, de fecha 31 de Marzo de 2010, se emitieron LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS, por regiones que servirán de base para el cobro del impuesto de la propiedad inmobiliaria en el municipio de

Tlayacapan, Morelos. Cabe señalar que las citadas tablas continúan vigentes a la fecha, es decir, tienen una antigüedad de poco más de 9 años, sin que se haya realizado actualización alguna.

Por lo anterior se propone la siguiente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, una vez que se realizaron las siguientes actividades para la realización de la propuesta:

- Recorridos de campo en las diferentes localidades y fraccionamientos del municipio con personal de las Direcciones de Catastro, Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos y Ecología.

- Entrevistas y reuniones de trabajo con ciudadanos locales y toma de fotografías;

- Análisis cartográfico general y de expedientes de archivo de la información digital e impresa, existente en las oficinas de la Dirección de Catastro y en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, generados para la autorización de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;

- Estudio de mercado en páginas web publicadas mediante medios electrónicos en internet e investigación a través de llamadas telefónicas a particulares que promocionan la venta de inmuebles en publicidad externa a los inmuebles; ya sea terrenos y/o terrenos con construcciones generados por la autorización de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos y entrevistas a personal de la Dirección de Catastro y recaudación de Rentas.

- Asesoría de parte de personal de la Coordinación de Catastro del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

La siguiente propuesta de Actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo para nuestro Municipio es con el único de fin de establecer un estado de equidad y proporcionalidad entre los valores comerciales actuales que se ofertan por particulares y los valores catastrales que deben

regir en nuestras dependencias municipales para obtener la base gravable del cobro del Impuesto predial correspondiente; considerando ya la infraestructura básica, la dotación de servicios públicos, el equipamiento urbano, el uso de suelo existente; además de contar con la delimitación del polígono de la Zona de Protección de Flora y Fauna del Corredor biológico Chichinautzin que debe conservarse.

PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS

No. DE REGIÓN	VALOR MÍNIMO CATASTRAL	Propuesta valor mínimo catastral	VALOR MÁXIMO CATASTRAL	Propuesta valor máximo catastral	VALOR MÍNIMO COMERCIAL	VALOR MÁXIMO COMERCIAL	Localidades, Colonias y Parajes que abarca
1	10.00	75.00	40.00	250.00	500.00	800.00	San José, El Plan, Xicotla, parte de Cruz Blanca
2	20.00	75.00	50.00	250.00	500.00	800.00	San Agustín, 3 de Mayo s. Agustín, Amiztepec, Cruz Blanca
3	20.00	75.00	70.00	250.00	500.00	900.00	San Andrés, Emiliano Zapata, Jericó
4	70.00	120.00	120.00	400.00	800.00	1,200.00	Paseos de Tlaycapan, Texcalpan, Volcanes, Yopitas, Pala
5	70.00	120.00	120.00	400.00	800.00	1,200.00	Residencial Paraíso, Palapas, y otros campos
6	60.00	210.00	550.00	700.00	1,400.00	2,000.00	Valle de Oaxtepec, El Mirador, Jardines de Tlayacapan, Las Ánimas, Rancho Correa, Cub Paraíso, Tlalli y Colorines
7	70.00	120.00	150.00	400.00	800.00	1,200.00	Texalo, Copalera, Texcalpan, Los Reyes
8	100.00	225.00	150.00	750.00	1,500.00	5,000.00	Centro, Los tres barrios, 3 de Mayo
9	70.00	150.00	120.00	500.00	1,000.00	1,200.00	Nacatonco, Texalo, Fraccionamiento Corral Grande, Bosques, U. Hab. Lázaro Cárdenas, El Morillo
10	20.00	75.00	60.00	250.00	500.00	600.00	Ex haciend Pantitlan, Puente Pantitlan, U. Hab. Siglo XXI, La Tranca, El Bebdero, Suerte de San Juan, Rancho de Carton y Campos ejidales.
11	70.00	120.00	150.00	400.00	800.00	1,500.00	Área Natural Protejida
12	70.00	150.00	120.00	500.00	1,000.00	4,000.00	Palmeto, Capulín y Campo ejidal
13	40.00	150.00	100.00	500.00	1,000.00	1,500.00	Las Vivianas
14	30.00	150.00	150.00	500.00	1,000.00	1,500.00	Ahuehuete, Quinta Santa Elena y Col. El Golán
Predios rústicos		15.00		50.00			

Es preciso señalar la siguiente salvedad, que para los predios que se encuentren en áreas en proceso de consolidación por el crecimiento natural de alguna localidad original del Municipio, ya sean baldíos o con alguna construcción de vivienda tipo popular o de autoconstrucción; se considerará el valor catastral mínimo de $120.00 pesos por metro cuadrado, durante esta administración (No incluye fraccionamientos ni condominios con fines comerciales).

De igual forma existirá la salvedad, de que para las regiones catastrales 6 y 8, el incremento se efectuara de forma gradual hasta en un 50% cada año, respecto al valor catastral máximo de la Tabla de Valores vigente a la fecha, hasta llegar al mínimo de la Tabla de Valores Unitarios materia del presente acuerdo.

Cabe mencionar que debido a la omisión que existe en la mayoría de los predios del municipio, en cuanto a la manifestación de construcción, se establece que en la presente actualización no se modifican los valores de construcción, por el contrario se toman como referencia los mismos

valores publicados en la Tabla de valores unitarios y de construcciones del año 2010, quedando en los términos siguientes:

Tabla de valores de construcción

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	250.00	1500.00

		CALIDAD)		
B		ALBERCA DE LUJO (MATERIAL DE BUENA CALIDAD)	2000.00	3500.00
C		CANCHA DE FRONTON, TENIS, BASQUETBOL, VOLIBOL	500.00	1000.00

Uso Industrial

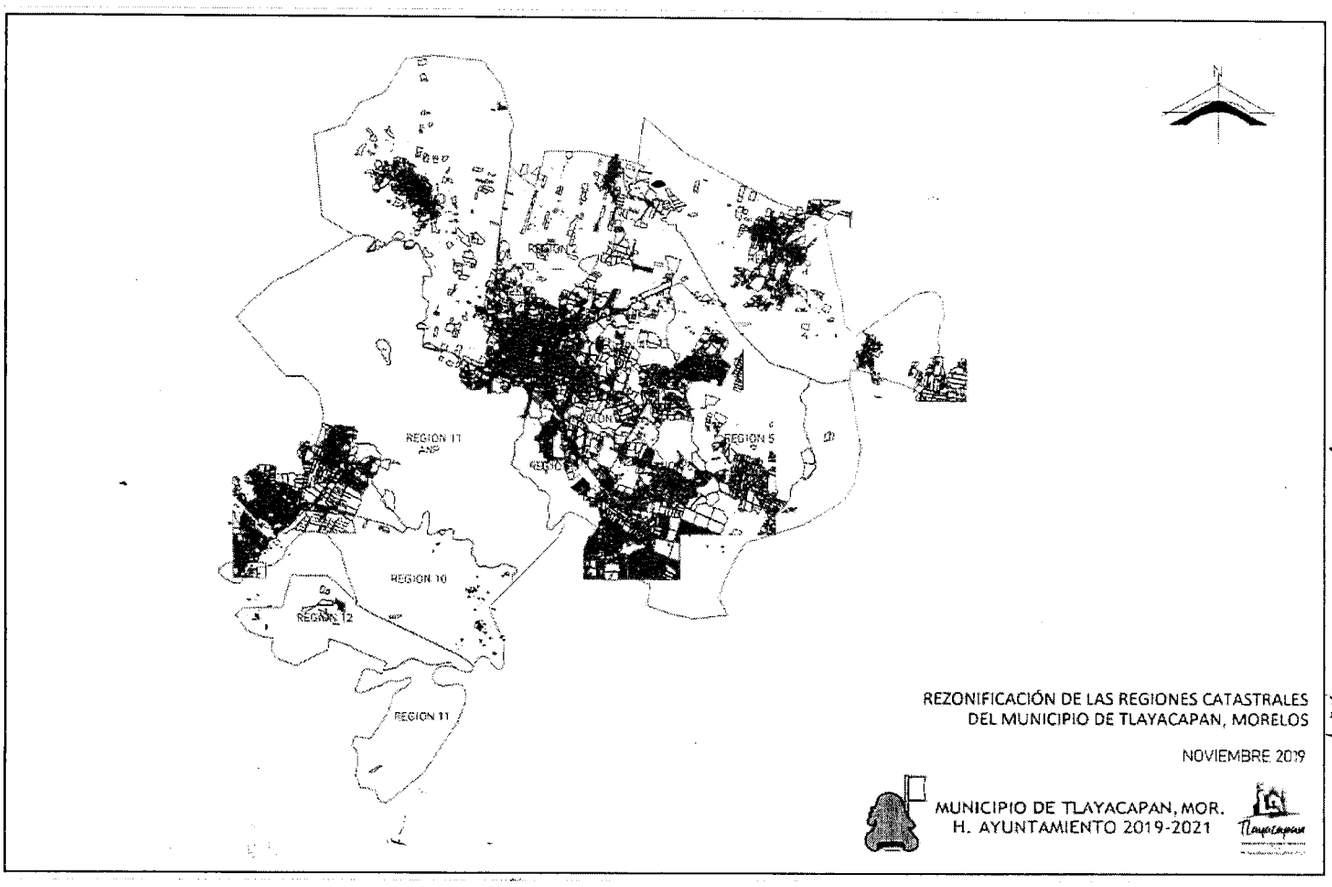
CLAVE	TIPO	CLASE	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
A		CLASE ECONOMICA (MATERIAL ECONOMICO DE MALA CALIDAD)	300.00	600.00
B		REGULAR B MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD)	600.00	1500.00
C		BUENA (BUENA CALIDAD)	800.00	2500.00

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

Aunado a la actualización de la presente Tabla se realiza también una rezonificación en la Tabla de Valores unitarios de suelo y construcciones del Municipio; en cuanto a la asignación de número de REGIONES CATASTRALES para conciliar las claves catastrales que se encuentran fuera de su región asignada por administraciones municipales anteriores.

A continuación se inserta el plano que delimita las nuevas REGIONES CATASTRALES:



Constituyen el soporte técnico del presente proyecto, el Estudio Técnico Justificativo que contiene el plano cartográfico con la nueva determinación de sus claves catastrales; reporte fotográfico de los recorridos realizados y estudio de mercado realizado vía páginas web, mismos que forman parte del presente acuerdo como **Anexo Único** que se agrega al apéndice del acta de cabildo correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a la consideración de este H. Cabildo el siguiente:

ACUERDO NÚMERO TLY/SO/10-12-19/AC01 POR EL QUE SE APRUEBA EL ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA TABLA DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS.

ARTÍCULO PRIMERO. Se autoriza el Proyecto de Actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo para nuestro Municipio, con el fin de establecer un estado de equidad y proporcionalidad entre los valores comerciales actuales que se ofertan por particulares y los valores catastrales que deben regir en nuestras dependencias municipales para

obtener la base gravable del cobro del Impuesto predial correspondiente; considerando ya la infraestructura básica, la dotación de servicios públicos, el equipamiento urbano, el uso de suelo existente, además de contar con la delimitación del polígono de la Zona de Protección de Flora y Fauna del Corredor biológico Chichinautzin que debe conservarse.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se autoriza el Proyecto de Actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Construcción para nuestro Municipio, precisándose que en la presente actualización no se modifican los valores de construcción, por lo que se continuarán aplicando los valores publicados en la Tabla de valores unitarios y de construcciones del año 2010, en los términos precisados en el cuerpo del presente acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO. Se autoriza la rezonificación en la Tabla de Valores unitarios de suelo y construcciones del Municipio; en cuanto a la asignación de número de REGIONES CATASTRALES para conciliar las claves catastrales que se encuentran fuera de su región asignada por administraciones municipales anteriores.

ARTÍCULO CUARTO. Remítase a la brevedad el presente proyecto de Actualización de la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcciones para nuestro Municipio, con sus anexos respectivos, al H. Congreso del Estado de Morelos, para los efectos que señala el artículo 109 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos. ----------

Acto seguido y no habiendo más intervenciones de los miembros de este cabildo, por instrucciones de la Presidenta Municipal, esta Secretaria Municipal en votación económica les consulta a los miembros presentes sí es de aprobarse la propuesta materia de análisis; quienes estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo levantando la mano: 05 votos a favor; 0 votos en contra; 0 abstenciones; por lo que la propuesta de referencia es aprobada por unanimidad. En consecuencia este cuerpo colegiado tiene a bien emitir el siguiente acuerdo identificado con el numeral **TLY/SO/10-12-19/AC01,** por el que se aprueba por unanimidad de los integrantes de este H. Ayuntamiento, el Acuerdo por el que se autoriza el Estudio Técnico Justificativo para la actualización de la Tabla de Valores de Suelo y Construcciones del Municipio de Tlayacapan, Morelos, en los términos

precisados en el acuerdo que nos ocupa. ----------

4.- Continuando con el desahogo del **punto número cuatro** del orden del día, en uso de la voz la Presidenta Municipal, somete a la consideración de los integrantes del Cabildo, la autorización en su caso, para habilitar como recinto oficial del cabildo, el inmueble municipal identificado como "Plaza de la Constitución" s/n, Colonia Centro, Tlayacapan, Morelos, a fin de llevar a cabo la Sesión Solemne del H. Ayuntamiento de Tlayacapan, que tendrá verificativo el próximo día lunes 16 de diciembre del año en curso, a las 16:00 horas, con motivo del Primer Informe de Gobierno de la administración municipal 2019-2021, a cargo de la suscrita. Lo anterior con fundamento en lo establecido en el artículo 31 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

En uso de la palabra el Síndico Municipal manifiesta, que ha sido una costumbre de quienes han fungido como autoridades municipales en Tlayacapan, rendir sus Informes de Gobierno de forma pública y en espacios abiertos a la ciudadanía, tal como lo es la "Plaza de la Constitución" ubicada en el centro de nuestra cabecera municipal, aunado a que esta acción evidentemente fortalece la transparencia y rendición de cuentas de este gobierno municipal, por lo que considero viable habilitar dicha plaza pública como recinto oficial de cabildo para llevar a cabo la Sesión Solemne del Ayuntamiento de Tlayacapan, el próximo día lunes 16 de diciembre del año en curso, a las 16:00 horas, con motivo del Primer Informe de Gobierno de la administración municipal 2019-2021, a cargo de nuestra Presidenta Municipal.

Acto seguido y no habiendo más intervenciones de los miembros de este cabildo, por instrucciones de la Presidenta Municipal, esta Secretaria Municipal en votación económica les consulta a los miembros presentes sí es de aprobarse la propuesta materia de análisis; quienes estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo levantando la mano: 05 votos a favor; 0 votos en contra; 0 abstenciones; por lo que la propuesta de referencia es aprobada por unanimidad. En consecuencia este cuerpo colegiado tiene a bien emitir el siguiente acuerdo identificado con el numeral **TLY/SO/10-12-19/AC02,** por el que se aprueba por unanimidad de los integrantes de este H. Ayuntamiento, habilitar como recinto oficial del cabildo, el inmueble municipal identificado como "Plaza de la Constitución" s/n,

Colonia Centro, Tlayacapan, Morelos, a fin de llevar a cabo la Sesión Solemne del H. Ayuntamiento de Tlayacapan, que tendrá verificativo el próximo día lunes 16 de diciembre del año en curso, a las 16:00 horas, con motivo del Primer Informe de Gobierno de la administración municipal 2019-2021, a cargo de la Presidenta Municipal Constitucional, L.Q.I. Ma del Carmen Pochotitla Tlaltzicapa. Lo anterior con fundamento en lo establecido en el artículo 31 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos. ----------

---

5.- Continuando con el desahogo del **punto número cinco** del orden del día, relativo a los asuntos generales, dentro del cual esta Secretaría Municipal da cuenta que no se han registrado participaciones sobre el particular, por lo que, por instrucciones de la Presidenta Municipal, se procede a pasar al subsecuente punto del orden del día. ----------

---

6.- Por cuanto a este punto del orden del día, en virtud de no existir más asuntos que tratar, la Presidenta Municipal manifiesta a los presentes que siendo las doce horas con treinta minutos del día de su inicio, se clausura la presente sesión ordinaria de cabildo, por lo que esta Secretaria Municipal procede a elaborar la presente acta, dando lectura a la misma, ratificándola y aprobándola en su contenido y firmándola al margen y al calce para constancia legal todos los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Tlayacapan.- DOY FE. ----------

---

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAYACAPAN
PARA EL PERIODO 2019-2021

L.Q.I. MA. DEL CARMEN POCHOTITLA TLALTZICAPA
PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

C. ERASMO MENDOZA PEDRAZA
SINDICO MUNICIPAL

C. GABRIELA ZAPOTITLA DIAZ
REGIDOR

Omar Tepanohaya S.

C. OMAR TEPANOHAYA SANTAMARIA
REGIDOR

Jose Luis Pedraza S.

C. JOSE LUIS PEDRAZA SANTAMARIA
REGIDOR

LIC. RUBICELI SOLORIO CONTRERAS
SECRETARIA MUNICIPAL

Jose Luis Pedraza S.