



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

“ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS.

TESINA PARA OBTENER EL TITULO DE ESPECIALIDAD DE:

VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA A:

Arq. Rafael Sánchez Jardón

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA DE LA UNAM.

AÑO 2012



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

DIRECTOR DE TESINA:

“DR. FERNANDO GREENE CASTILLO”

SINODALES PROPIETARIOS:

- **DR. DANIEL SILVA TROOP.**
- **EVI ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA.**

SINODALES SUPLENTE:

- **MTRO. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA.**
- **DRA. ESTHER MAYA PÉREZ**



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

**“ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA
CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS”.**

I N D I C E

1.- Introducción	6
1.1.- Objetivo	6
1.2.-Justificación y alcances	6
1.3.-Metodología	7
2.- Teoría económica acerca de la renta del suelo	8
2.1.-Teoría ricardiana	8
2.2.-Teoría marxista	8
2.3.-Teoría marginalista	9
2.4.-Teoría de Von Thunen	10
2.5.-Teoría de Haig	11
2.6.-Enfoque ecológico	11
2.7.-Teoría de los círculos concéntricos de Ernest W Burgess	12
2.8.-Teoría de Hoyt	13
2.9.-Teoría de Harris y Ullman	13
2.10.-Teoría de Alonso y Richardson	14
2.11.-Teoría de Muth	16
2.12.-Teoría de Evans	16
3.- Panorama histórico del catastro en México	18



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

3.1.-Época prehispánica	18
3.2.-Época Colonial	18
3.3.-Período post independentista	20
3.4.-Época contemporánea	22
4.- Marco legal relacionado al cobro del impuesto predial	24
4.1.- Artículo 115 Constitucional	24
4.2.-De la Integración y División Territorial y Política del Municipio	24
4.3.- Marco Institucional y Normativo del catastro	25
4.4.-Estructura y competencia del catastro	25
5.- Caso de estudio	27
5.1.- Antecedentes	27
5.2.- Definición de alcances	27
5.3.- Procedimiento de investigación	27
5.4.- Muestreo de la investigación	28
6.- Investigación y propuesta de los valores promedio del municipio	29
6.1.- Términos de la investigación	29
6.2.- Aplicación de la formula de la desviación estándar	29
6.3.- Representación grafica del contexto en estudio	29
6.4.- Comparativa de valores con la concepción del valor catastral actual contra propuesta trabajo tesina.	29
7.- Conclusiones	30
8.- Bibliografía.	32



ACTUALIZACIÓN, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

9.- Anexo A (tablas)	33
9.1.- Tabla 01 (Valor catastral de las colonias manejado por el municipio).	34
9.2.- Tabla 02 (Tabla de valores de terreno por m2).	38
9.3.- Tabla 03 (Tabla comparativa de valores de mercado contra estimados catastrales).	43
10.- Anexo B (Planos)	48
10.1.- Plano 01 (Plano del área urbana de Cuautla Morelos).	
10.2.-Plano 02 (Plano polígono de colonias del Municipio).	
10.3.- Plano 03 (Plano de distancias de centroides de las colonias al punto de máximo valor de la Ciudad).	
10.4.- Plano 04 (Plano de corredores urbanos Principales y secundarias del municipio).	
10.5.- Plano 05 (Plano de Colonias de acuerdo a una clasificación a partir de la media de valor de la Ciudad y la Desviación Estándar de la misma).	



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

1.- INTRODUCCION.

A lo largo de los cuarenta años de vivir en la ciudad de Cuautla, Morelos y conocer todo el municipio, por mi profesión de arquitectura y el desarrollo de diversas funciones de la determinación del valor de propiedades, he observado la incongruencia de los cobros catastrales que ahí se dan, los que como profesional puede deducirse que no tienen ninguna base metodológica, científica, situación que se da en cada cambio de autoridades las que continúan con los vicios precitados.

Este hecho, oriento al sustentante a efectuar una investigación de campo, que llevara el principio de encontrar un valor catastral, fundamentado en las diversas ciencias y técnicas, que se impartieron en el colegio de arquitectos de Morelos en el año 2011, relativo a la especialidad de valuación inmobiliaria.

1.1.-Objetivo

1.1.1.- Analizar y comprender la terminología de los valores del suelo de la Ciudad de Cuautla.

1.1.2.- Definir el valor promedio por colonias, utilizando métodos estadísticos.

1.2.-Justificacion y alcances

La valuación fiscal tiene como principal objetivo el de estimar el valor de los inmuebles, para establecer las bases gravables de diferentes impuestos, las cuales deben contribuir para los gastos públicos de una manera proporcional y equitativa. Uno de estos impuestos es el impuesto predial.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

Con el cobro del impuesto predial, el gobierno municipal tiene la obligación de regresar estos recursos en más y mejores servicios para la localidad, estos servicios son entre otros:

- A) Recolección de basura
- B) Arreglo de parques y camellones
- C) Bacheo de calles
- D) Cambio de luminarias del alumbrado publico
- E) Seguridad publica

El presente estudio pretende en base a un conocimiento empírico del lugar y al análisis del comportamiento del mercado inmobiliario local (estudio de mercado), procesando estos datos y con la aplicación de un método de valuación masiva se actualizaran las tablas de valores de tierra, como lo marca el artículo 115 constitucional.

En cuanto al alcance del estudio este se referirá a la temática científica, relativa a los conceptos de la valuación inmobiliaria y será físicamente constreñida al ámbito geográfico, político del municipio de Cuautla, Morelos.

1.3.-Metodología

- 1).-Se observan los valores catastrales aplicados actualmente en el municipio de Cuautla, Morelos, para el cobro del impuesto predial.
- 2).-Descripción cualitativa y cuantitativa de valores.
- 3).-Se realizo una investigación de campo para recabar la información sobre las diferentes colonias.
- 4).-Se clasificaron las colonias atendiendo a un método estadístico.
- 5).- Se obtuvieron los valores promedio por colonia del municipio de Cuautla.
- 6).- Se realizó una comparativa de valores catastrales actuales contra los valores deducidos del estudio.
- 7).-Se representaron los valores obtenidos de manera grafica en planos municipales.
- 8). Considerando lo anterior se determinaron las conclusiones en reacción a nuestro estudio.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

2.- TEORIA ECONOMICA ACERCA DE LA RENTA DEL SUELO.

Las teorías más importantes acerca de la renta son: la ricardiana, la marxista y la marginalista o neoclásica.

2.1.-Teoría ricardiana.

David Ricardo (ingles, 1772-1823), afirma que existe una renta porque la tierra de buena calidad es escasa y a medida que la población tiene que cultivar tierra de menor calidad o mal situada.

Ricardo habla precisamente de la tierra diferencial basado en la diferente calidad de la tierra. Ejemplifica que con la misma cantidad de trabajo y de capital, pero con tierras de diferente calidad, solo el propietario de las mejores tierras, de las más fértiles, obtendrán renta.

Dice que el valor de las mercancías se mide por el trabajo que cuesta producirlas en las peores condiciones; en consecuencia, el valor y el precio de los productos agrícolas aumentan cuando se producen en malas condiciones debido a que se requiere de más trabajo, no porque se deba pagar renta y concluye "... no es el trigo caro porque se paga la renta, sino la renta se paga porque el trigo es caro."

2.2.-Teoría marxista

Para Marx, (alemán, 1818-1883) la renta es una parte de la plusvalía generada por los obreros asalariados de la cual se apropian los terratenientes por ser los dueños de la tierra. La renta representa el excedente de la plusvalía sobre la ganancia media establecida en la agricultura.

Marx afirmó que en el capitalismo la renta se presenta en dos formas básicas: renta absoluta y renta diferencial. La renta absoluta la reciben los terratenientes únicamente por ser los dueños de los medios de producción. El terrateniente recibe esta renta aunque no participe en el proceso de producción agrícola. Con el desarrollo del sistema capitalista la renta tiende a incrementarse, lo mismo que el precio de la tierra.

Marx distingue dos formas de la renta diferencial a las cuales llama: "primera forma de la renta diferencial" y "segunda forma de la renta diferencial".

La renta diferencial en su primera forma surge de la mejor fertilidad de la tierra y de la mejor situación de la misma. Esta renta es una parte de la plusvalía generada en el proceso de producción agrícola que va a los propietarios de las tierras más fértiles y mejor situadas.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

Esta primera forma de la renta diferencial proviene del plus trabajo de los obreros agrícolas, que tiene mayor productividad debido a que las tierras son relativamente mejores en cuanto a la fertilidad y situación respecto al mercado.

La renta diferencial en su segunda forma surge como un excedente sobre la ganancia media del capitalista, debido a las inversiones adicionales de capital que son relativamente más productivas.

Esta segunda forma de la renta diferencial es típica del capitalismo agrícola que ha alcanzado un alto grado de desarrollo y que utiliza inversiones intensivas de capital sin incrementar el tamaño de la tierra, pero que incrementan la productividad en forma notable y hacen posible el desarrollo de un excedente creado por los obreros agrícolas del cual se apropian los que realizan dichas inversiones.

Marx habla también de la renta de monopolio que existe cuando los productos agrícolas se venden por encima de sus valores decir, se venden a precios de monopolio, lo que ocurre con tierras que se dedican al cultivo de especies poco comunes. Con ello se establece un monopolio sobre dichas tierras y productos. En esta forma la renta de monopolio es un ingreso extra que reciben ciertos terratenientes debido a que el precio de los productos agrícolas es mayor que su valor y que su precio de producción.

2.3.-Teoría marginalista

La teoría marginalista de la renta parte de la productividad marginal de la tierra y de la ley de rendimientos decrecientes, dado cierto monto de tierra que no se puede modificar.

Los marginalistas explican que los propietarios de la tierra reciben renta porque el factor productivo que poseen es escaso y, en consecuencia, su productividad marginal aumenta proporcionalmente a medida que se incrementa la demanda.

Por un lado, existe una oferta restringida de tierra, limitada a cierta extensión, lo que significa una oferta inelástica de la tierra; por otro lado, la demanda de tierra se va incrementando, lo cual hace aumentar la renta.

El servicio que prestan los dueños de la tierra reciben una remuneración que es la renta, la cual depende de la demanda que exista sobre la tierra. Debido a que la población crece y demanda mayores productos agrícolas o diferentes usos de la tierra, la demanda de tierras se incrementa y el resultado es un incremento constante de las rentas.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

2.4.-Teoría de Von Thunen

Johan Heinrich Von Thunen (alemán, 1783-1850) es el primer economista de la corriente neoclásica que se ocupa de la problemática de la característica única de la tierra de ser un recurso natural escaso, no producible por el capital. La teoría neoclásica de la renta es una evolución de la teoría ricardiana. J. H. Von Thunen hace la suposición de que todas las tierras situadas en torno a un mercado (ciudad) son de la misma calidad y traza círculos tomando como centro el mercado. Los terrenos que están en los círculos cercanos, tendrán menos gastos de transporte hasta el centro. Estos gastos irán elevándose conforme las localidades se alejan del mercado. El ahorro en costos de transporte que tendrán los terrenos más cercanos se pagara al (o a los) propietario (s) de los mismos en forma de renta.

El precio del mercado de la tierra esta definido por el costo de producción en los terrenos mas alejados, en donde el costo de transporte es máximo y la renta es igual a cero. Conforme las localizaciones se van acercando al mercado, los costos de transporte van disminuyendo y las rentas aumentando hasta llegar a las rentas más próximas al centro.

J.H. Von Thünen describió los círculos y su producción de la siguiente manera:

- * Centro: Pequeño mercado o centro comercial
- * Primer círculo: Horticultura
- * Segundo círculo: Actividades silvícola
- * Tercer círculo: Círculos rotatorios, por ejemplo, cultivos de cereales
- * Cuarto círculo: Ganadería, actividades pecuarias

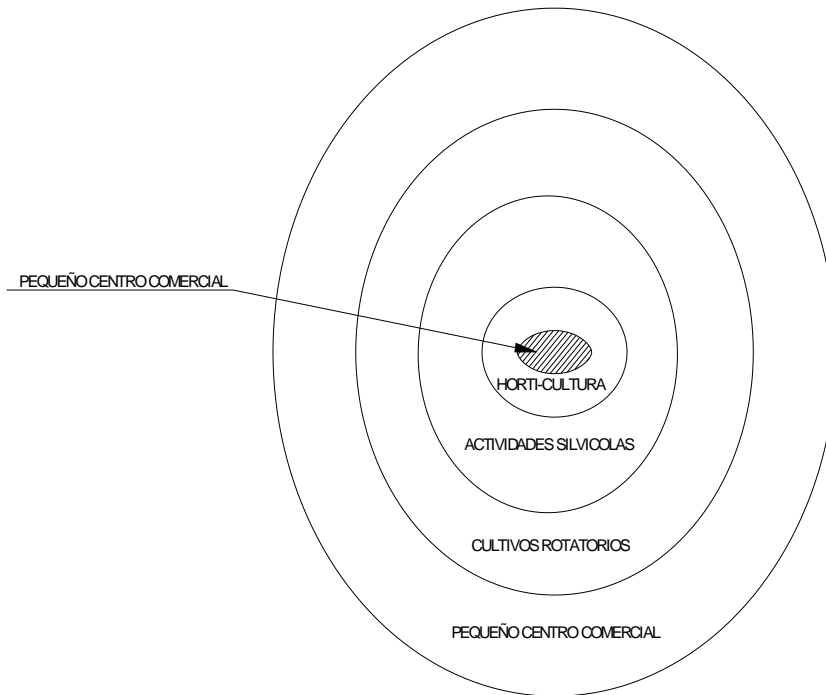
En resumen, en sus análisis sobre el valor de la tierra, Von Thunen dice que “los precios de una región están en función de su distancia al mercado”. Como se ve, en esta teoría, el punto con mayor valor es el centro, que, en este caso es el mercado.

En la medida en que aumenta la distancia del mercado, va disminuyendo el precio de la tierra.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

Interpretación de TEORIA DE VON THUNEN



2.5.-Teoría de Haig

Robert Haig (1926), plantea que la renta esta en función de los costos de transporte; si estos disminuyen, surge la elevación de la renta de la tierra.

Si se supone que los niveles de ingresos y de gastos de la población se mantienen constantes, el demandante final paga una renta que es igual al ahorro en costos de transporte. Si por el contrario, se elevan los niveles de ingresos y costos constantes, tenemos por consecuencia que la localización incide directamente en la formación de la renta del suelo urbano.

2.6.-Enfoque ecológico

Entre las inquietudes sociológicas esta el enfoque ecológico, cuyo análisis estático consiste en la identificación de la distribución en el espacio de variables relacionadas con el estatus socioeconómico o étnico. Esto es que cada función urbana, cada forma de utilización del suelo



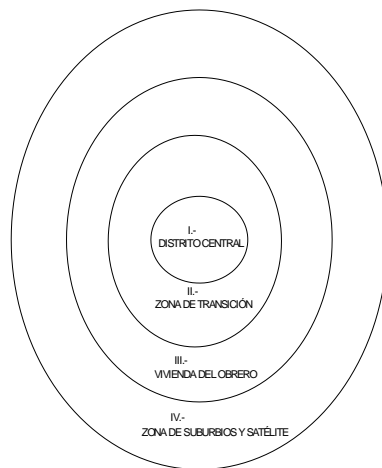
ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

y cada grupo humano se agregan en función de la necesidad de interacción económica y social, que esta es facilitada por la disminución de la distancia, proceso que conduce a la segregación.

2.7.-Teoría de los círculos concéntricos de Ernest W. Burgess.

Burgess (1926), quien basado en las ideas de Von Thunen y en diversos estudios empíricos, identifico que en torno al distrito central de negocios – donde confluyen las vías de comunicación – se agrupan densamente las viviendas de inmigrantes recientes y minorías étnicas, en lo que denomino “zona de transición”. A su vez esta es rodeada por zonas residenciales de mayor nivel económico en tanto se alejan hacia la periferia. El desarrollo de este proceso origina que las zonas que las clases acomodadas van abandonando en su desplazamiento hacia la periferia sean ocupadas por grupos de menos recursos que sus antecesores, generando el fenómeno de “invasión y sucesión”.

El cambio del uso del suelo no es el único factor que da la pauta del crecimiento de las ciudades (expansión-sucesión). De hecho, la expansión genera la concentración y la descentralización y, por ende, cambios en la organización social. Entendemos por concentración el hecho de la ubicación preferencial de las actividades económicas, políticas y sociales que rigen la vida urbana en el centro de la ciudad; esto trae como consecuencia la formación de subcentros comerciales que dependen del gran centro financiero y comercial. Así mismo, el valor del precio del suelo sufre una revalorización en el centro de la ciudad y los precios se establecen en función de un gradiente respecto a las áreas sucesivas que conforman el espacio urbano.



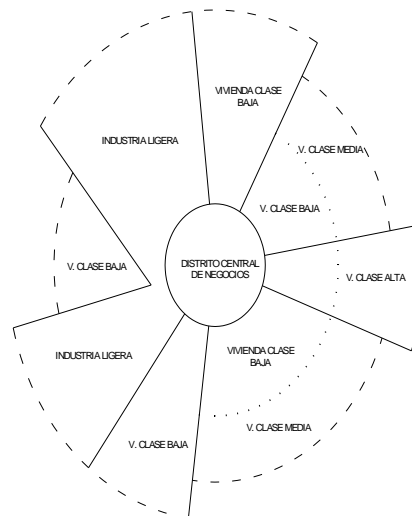
TEORÍA DE LOS CÍRCULOS CONCÉNTRICOS



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

2.8.-Teoría de Hoyt.

Homer Hoyt (1939), incorporo la presencia de ejes de transito, que hacen más deseables los terrenos aledaños – que se benefician de las rentas de situación – e incrementan su valor. Esto genera que la ciudad tienda a engrosarse y crecer a lo largo de dichos ejes de transporte. Hoyt comprobó que las zonas residenciales tienden a ubicarse cerca de los ejes varios, protegidos de riesgos naturales y en localizaciones prestigiosas cercanas al centro, siempre que no predomine el uso comercial y de servicios. De acuerdo con este autor, el espacio no se organiza directamente en forma concéntrica, sino de un modo sectorial.




TEORÍA DE HOYT Ó
SECTORIAL

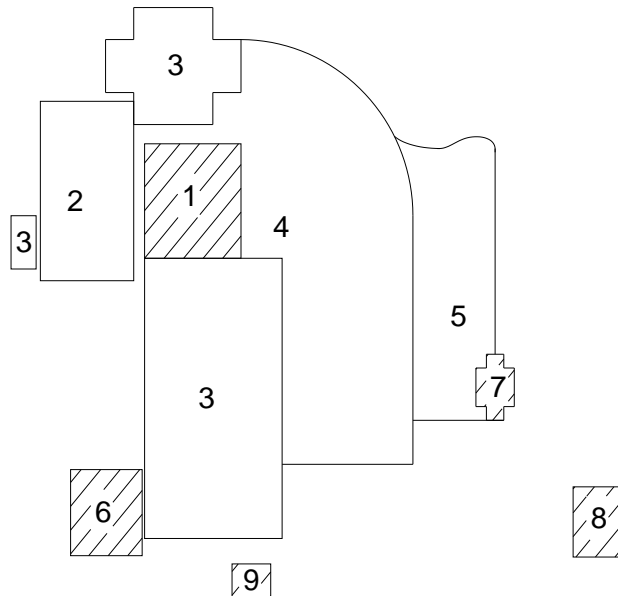
2.9.-Teoría de Harris y Ullman

Harris y Ullman (1959), encontraron diferencias en función de la edad de la ciudad, donde las ciudades de mitad del siglo disponen de varios centros de atracción vinculados entre si por ejes de transporte. donde todos los puntos de fácil acceso, que incluyen zonas comerciales, de servicios e industriales, al ser generadores de flujos, dan una estructura multi-nuclear de la ciudad; estos núcleos se conforman además por factores tales como economías de aglomeración, compatibilidad o incompatibilidad, y exclusión de ciertas zonas en función de la superficie demandada y limitada capacidad de pago.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

- 1. DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIO
 - 2. INDUSTRIA LIGERA
 - 3. VIVIENDA DE CASE BAJA
 - 4. VIVIENDA DE CLASE MEDIA
 - 5. VIVIENDA DE CLASE ALTA
 - 6. INDUSTRIA PESADA DISTRITO
 - 7. SECUNDARIO DE NEGOCIOS
 - 8. SUBURBIO RESIDENCIAL
 - 9. SUBURBIO INDUSTRIAL
- NUCLEO 



2.10.-Teoría de Alonso y Richardson

Alonso (1964), basado en los trabajos de Chris taller (1933), Losch (1940) e Izar (1960), estableció en su modelo que la ciudad corresponde a una organización que garantiza la máxima ventaja global, regida por los mecanismos del mercado devienes raíces. Su hipótesis supone que el comercio y empleo se encuentran en el centro, el precio de las zonas de residencia entorno al centro es mas elevado y decrece al alejarse de este punto. Luego entonces, la proximidad al centro implica reducción de gastos en transporte para ir al trabajo o realizar compras, esto implica que las familias al elegir donde vivir, deciden entre el gasto en vivienda y los gastos en otros bienes y servicios. La disminución de precios hacia la periferia de la ciudad origina en este modelo, la posibilidad de comprar superficies mayores en esta área que en el centro.

En su análisis de otras actividades, W. Alonso considera que en los criterios de localización de las empresas se tomaran encuentra el volumen de los negocios, la distancia al mercado y la superficie del terreno necesaria. También comprobó que las densidades y los precios del suelo aumentan al acercarse a los centros de empleo de las ciudades, como resultado de una competencia entre los usuarios potenciales de ese espacio. La teoría del equilibrio espacial de Alonso, basada en la teoría delos juegos, supone la satisfacción de todas las demandas y la ocupación de todo el terreno: los pobres al disponer de escasos recursos para el transporte se ubicaran cerca del centro, en zonas densas para cubrir el costo de los terrenos; mientras que

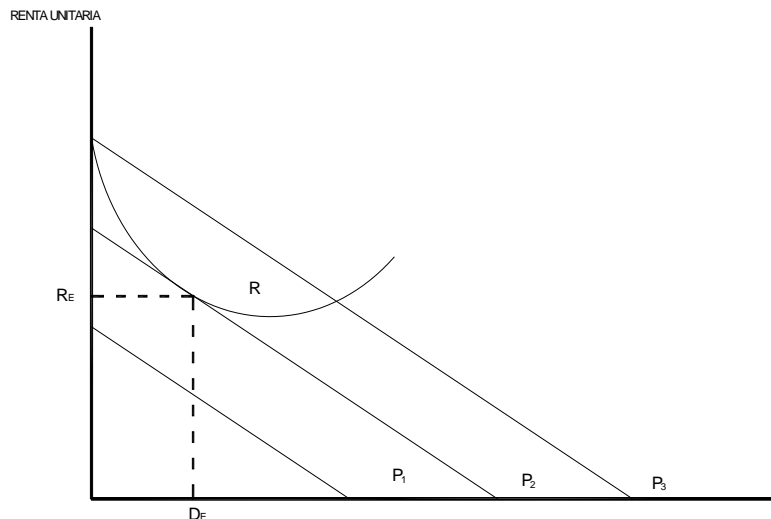


ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

los grupos de altos ingresos residen en las periferias, ocupando amplios terrenos de bajo costo, pero gastando más en transporte. Para dinamizar su teoría, Alonso incorporo otros escenarios: uno en que se incrementa el poder económico y cuyo resultado es solo el incremento del área urbanizada; otro donde el incremento de población genera el incremento de los precios del suelo; y uno más donde la auto movilización provoca la subida de los precios de los lotes periféricos.

Richardson inicia el análisis de la ubicación dentro de los centros urbanos, tomando el ejemplo de una compañía "x" dedicada la producción de bienes de consumo o de prestación de servicios, que en una ciudad centralizada (es decir, aquella que cuente con un único centro de negocios y comercio), tiene que tomar decisiones de localización, poniendo en la balanza el mercado potencial y las ventajas de accesibilidad al estar cerca de dicho centro contra los altos costos de renta por la citada ubicación.

TEORIAS de ALONSO y RICHARDSON



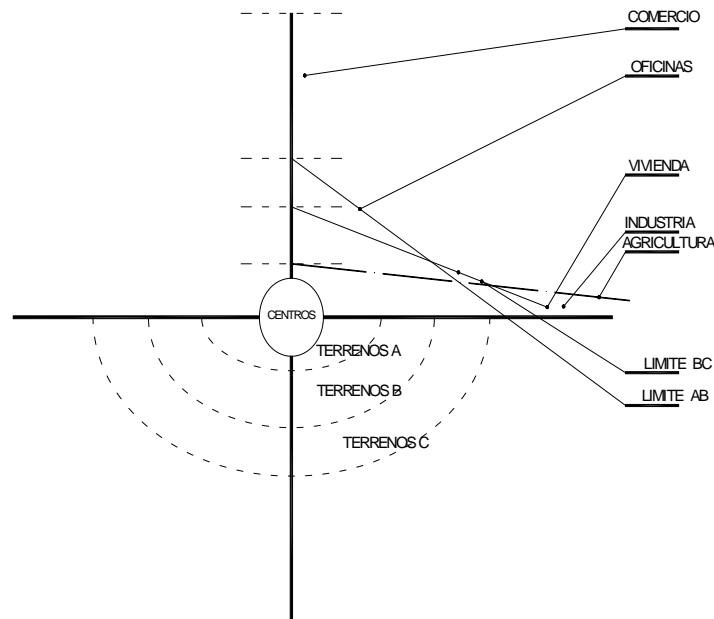
TEORÍA DE ALONSO Y RICHARDSON

En esta figura, la función **R** representa el hecho de que en la renta del suelo disminuye en la medida que se incrementa la distancia del Centro de la ciudad. La posición de equilibrio está en d_e , donde la función de la renta es tangencial a la curva de la renta ofertada P_2



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TEORIA DE ALONSO Y RICHARDSON



Interpretación de TEORIAS DE ALONSO y RICHARDSON

2.11.-Teoría de Muth.

Muth (1969), incorpora a su análisis el comportamiento de los productores de vivienda. La disminución del precio del suelo a partir del centro de la ciudad, según este autor, resulta que los constructores usan más suelo en relación con otros factores de producción al alejarse del centro; esto a su vez origina las bajas densidades de población en estas zonas.

2.12.-Teoría de Evans.

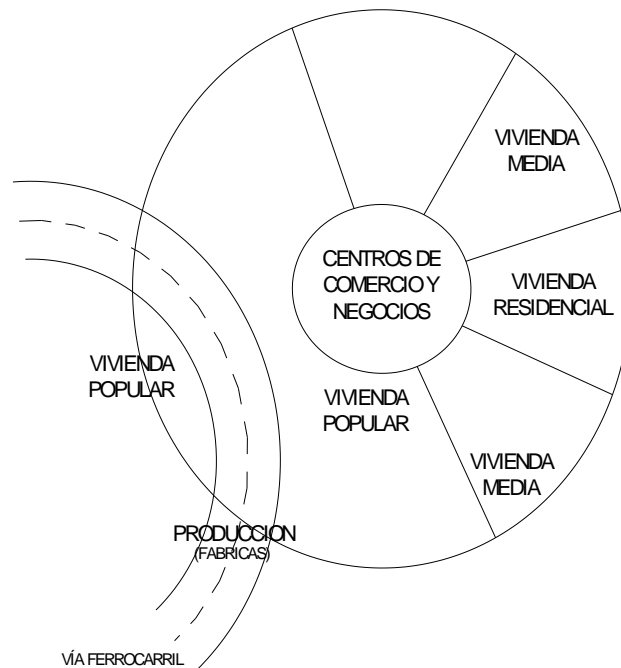
Evans (1973) propone la inclusión del factor tiempo libre en la función de utilidad, pues las familias están sujetas a limitaciones de tiempo como de recurso. Esto da como resultado que la función de la demanda descienda en tanto que el gradiente del valor del suelo y los precios de la vivienda se alejan del centro de la ciudad. La relación entre costos de transporte, vivienda e ingresos, se conjugan en este enfoque para pronosticar la localización de las familias y los diferentes grupos de ingreso en la ciudad. Si la capacidad de pago de una familia



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

se incrementa y si la demanda de espacio no varía, entonces la familia podrá localizarse más cerca del centro de la ciudad. El mismo patrón ocurre si la demanda es constante y la familia valora más su tiempo libre, entonces se localizará más cerca del centro y disminuirá su tiempo de transporte para incrementar su tiempo libre. Si además, la capacidad de pago y la valoración del tiempo libre no varían, pero la demanda por espacio se incrementa, entonces la familia se aleja del centro de la ciudad, para obtener una vivienda relativamente más barata.

TEORIA DEL DESARROLLO AXIAL





ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

3.- PANORAMA HISTORICO DEL CATASTRO EN MEXICO.

3.1.-Época prehispánica

Los inicios del catastro en el México prehispánico se ven reflejados en los variados sistemas de información con los que contaba el imperio azteca, respecto a su compleja organización política y social, en función de sus diferentes relaciones tributarias, de registro y cartográficas, lo cual constituye el antecedente principal de los mapas y planos coloniales basados en la información catastral mesoamericana en relación con el tipo de propiedad.

Entre los aztecas las tierras pertenecían a la comunidad y se dividían en tierra de los salpullís; de las instituciones, templos, ejército, palacio real; de los soberanos y de los nobles. Las tierras de los pueblos o ciudades cuyos productos se destinaban a cubrir los gastos y el pago de tributos fueron Tecpantlalli para el mantenimiento de los servidores del palacio, Tecuhtlatlo que para el pago al servicio de los jueces, Mi chimalli para abastecer a los guerreros en campaña y Yotlalli, que eran tierras del enemigo y calidad de botín en las guerras. En ese periodo, la información referente al catastro es casi nula; sin embargo, a decir de algunos historiadores existen códigos pictográficos, que especifican los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra. Entre ellos, el código denominado santa María Asunción, documento representativo del sistema catastral y estadístico sobre la población y las tierras de 12 localidades de Texcoco en el valle de México, el cual está dividido en tres partes; la primera contiene un censo por hogar que asocia a cada jefe de familia con sus descendientes, la segunda está constituida por un listado de parcelas, relacionados con cada jefe de familia, aunque estas se presentan sin orden aparente y la tercera parte incorpora, otra vez, a cada jefe de familia con un listado de predios, aunque con un orden arbitrario; este código es un ejemplo representativo del sistema catastral de origen prehispánico, y fue actualizado durante la colonia por las autoridades de la época, lo que da muestra de la información contenida en el.

3.2.-Época colonial.

A su arribo al continente americano y, en especial, a la región que posteriormente se conocería como la nueva España, los españoles encontraron una estructura territorial compleja, por lo que los reyes católicos, con el fin de garantizar la posesión de las tierras recién descubiertas, recurrieron al papa español Alejandro VI, quien expidió en 1493 un documento pontificio de carácter legal denominado bula, mediante el cual se otorgaba a la corona de España el dominio exclusivo de las indias occidentales, dotándolos así de la posesión legítima de las mismas.

Dicho documento señalaba como condición obligatoria la instrucción cristiana para los habitantes de estas religiones, por lo que se implanto una política denominada encomienda,



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

que consistió en el reparto de indígenas entre los conquistadores, con el propósito de cristianizarlos y de protegerlos a cambio de utilizar sus servicios.

Así, el origen de la propiedad territorial novohispana estuvo determinado por el soberano español, quien concedía de derechos sobre la tierra entre los particulares mediante un título llamado merced, cuyo fin era premiar la gestión ejemplar de un vasallo sobresaliente o como pago de un compromiso. De este modo, las mercedes de tierra eran el medio de obtención de la propiedad rural.

Bajo este marco de organización, los nuevos territorios se establecieron con la fundación de pueblos españoles, de acuerdo con lo dispuesto por algunos documentos emitidos por la corona española, denominados ordenanzas de población, mismos que reglamentaban los lugares que deberían ser seleccionados para fundar nuevas poblaciones, la forma de hacer la traza de las ciudades y el reparto de tierras, solares y beneficios entre las autoridades civiles y eclesiásticas, así como los pobladores que llegarían a establecerse.

En este contexto, en 1524 se creó el real consejo de indias, entidad encargada de emitir las leyes y ordenamientos de acuerdo con las necesidades de las colonias. En este mismo sentido, tres años después, se instituyó la audiencia real de México que entre otras funciones fungió como responsable de cuestiones hacendarias y el cobro de impuestos.

Los dos tipos de propiedad que en el ámbito legal se distinguieron durante la colonia fueron la propiedad privada, conformada por enormes extensiones de tierra denominadas haciendas, cuya posesión pertenecía a particulares y al clero, y la comunal, perteneciente a la población indígena, comprendida por pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes donde, además, se refugiaron los grupos de indígenas que no fueron sometidos por los españoles. Las haciendas surgieron cuando cambió el régimen de trabajo al decaer las encomiendas y los servicios personales; este tipo de propiedad caracterizó la vida económica de la nueva España.

Paralelamente a estos sucesos, el desmesurado crecimiento de la gran propiedad en manos de particulares, y en especial del clero, ocasionó una monopolización de la tierra en perjuicio de las propiedades individuales y comunidades agrarias, motivo por el cual el rey Carlos V, en 1535, prohibió la posesión de tierras al clero mediante una cédula real, que dictó las siguientes disposiciones: "no se puede vender a iglesia, ni a monasterio, ni a otras personas eclesiásticas so pena de que las hayan podido y puedan repartirlas a otros..."; no obstante, la iglesia continuó en posesión de enormes extensiones de tierra, lo cual ocasionó la amortización de los impuestos en detrimento de los bienes de la corona.

Con respecto a la organización de los asentamientos humanos, desde mediados del siglo XVI se perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades poblacionales de 300 a 400 vecinos y un espacio de 500 varas (410 m aproximadamente) de tierras para vivir y sembrar, que tiempo después por disposición de la ordenanza de 1567 (dictada por el virrey don Gastón Peralta, marqués de Falces), se denominarían fundo legal.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

Al iniciar el siglo XVII, la tenencia de la tierra era irregular y compleja, por lo que las autoridades competentes de la época implantaron una técnica jurídica llamada composición, que acreditaban la propiedad de tierras baldías o realengas adquiridas de manera ilegítima, dando sustento jurídico a las mismas mediante un determinado pago a la corona. esta técnica permaneció hasta mediados del siguiente siglo, cuando se dictó en España la instrucción de los señores fiscales, aprobada en la nueva España por la audiencia de México en 1784, cuyo objetivo fue registrar los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que contenían hipoteca especial o gravamen de dichos bienes.

En este mismo contexto, el rey Carlos VI, a fines del siglo XVIII, por cedula real ordeno se recogieran los capitales de juzgados, capellanías y obras pías (bienes raíces colectivos o gentilicios pertenecientes al clero) para ser enviados a España; asimismo, se dictaron decretos que suprimieron el pago de tributos de los indígenas y ordenaban el reparto de tierras con dotación de aguas en beneficio de los indígenas y castas de la nueva España, estas disposiciones culminaron con la promulgación de la constitución de Cádiz del 30 de septiembre de 1812. No obstante a sus ideas liberales, esta constitución no fue aprobada en la nueva España, iniciando así una serie de cambios al interior del gobierno, entre los que se pueden mencionar la transformación de la audiencia en un organismo judicial, al suprimirse sus funciones administrativas, así como la creación de diputaciones provinciales electivas.

A pesar de que las anteriores reformas estaban encaminadas al fortalecimiento del estado español frente al poder eclesiástico, la injusta distribución de la tierra y los altos índices de concentración de la propiedad rural en manos de peninsulares y criollos ocasionaron un descontento general, circunstancia que influyo en la lucha de independencia y tuvo como consecuencia un estancamiento de las legislaciones en materia de tenencia de la tierra.

3.3.-Periodo post independentista

Durante la primera mitad del siglo XIX e iniciado el periodo independiente en 1821, se generaron disposiciones que marcaron los antecedentes legales del catastro en México, es decir, se dictó la protección de los grandes latifundios civiles y eclesiásticos y la promulgación de una ley de colonización, que favorecía la política colonizadora y al expansionismo norteamericano.

Apenas consumada la independencia, se evaluó la necesidad inaplazable y urgente de fomentar el desarrollo demográfico del país y de poblar vastas regiones del territorio, casi deshabitadas. para tal fin en 1823, la junta constituyente expidió un decreto, creando la provincia del istmo, referente al reparto de tierras baldías entre los individuos interesados en colonizarle territorio nacional, estas tierras baldías se dividían en tres partes: la primera se repartiría entre los militares e individuos que hubiesen prestado servicios a la nación, así como entre pensionistas y cesantes; la segunda, entre capitalistas nacionales extranjeros que



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

se establecieran en el país conforme a las leyes generales de colonización, y la tercera parte sería distribuida entre los habitantes carentes de propiedad.

Las leyes que posteriormente se dictaron en materia de baldíos y colonización, en términos generales, se inspiraron en tres principios: como reparto de tierras baldías a los militares en premio a sus servicios, como concesiones a los colonos extranjeros y como adjudicación de terrenos a los habitantes de los pueblos; para tal efecto se promulgo la ley sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos, que promovió el poblamiento de estos a niveles nacional y estatal, además de fomentar su aprovechamiento.

Después, se dictaron disposiciones legales con fines fiscales, como el decreto Federal de 1836, en el cual se indicaba la regulación de una contribución anual de dos pesos al millar para todas las fincas urbanas. En 1838, se estableció, igualmente, una contribución sobre fincas rusticas y, en este mismo año, se adoptó una definición de las mismas; años más tarde, en 1843, se reglamentaron a nivel federal los avalúos sobre fincas urbanas y rusticas del territorio nacional. De igual modo, entre 1850 y 1851 se estableció un tipo de contribución para fincas rusticas, urbanas y demás capitales sin que existiera un ordenamiento físico de la propiedad.

Por otro lado, durante la presidencia de Ignacio Comonfort, se dictaron leyes reformistas encaminadas a frenar el latifundismo perteneciente al clero y, en 1856, Miguel Lerdo de Tejada, en su calidad de ministro de hacienda, promulgo la ley de desamortización de bienes eclesiásticos, que tuvo como propósito poner en circulación comercial los bienes inmuebles tanto de las corporaciones eclesiásticas como de las civiles, ayuntamientos y pueblos de indígenas. sin embargo, a pesar de que se habían dictado disposiciones referentes al catastro rustico, al aplicarse la ley de desamortización de bienes se confundió la propiedad comunal de los pueblos con los bienes de comunidades religiosas, lo cual ocasiono que muchas comunidades indígenas sufrieran el despojo de sus tierras; dicha problemática disminuyo en 1859, cuando Benito Juárez, en calidad de presidente de la suprema corte y vicepresidencia de la república, decreto la ley de nacionalización de bienes eclesiásticos, cuyo propósito fue confiscar los bienes del clero, la separación de la iglesia y el estado, y el establecimiento de las bases para la ocupación de dichos bienes y la forma de realizar su venta.

Con la puesta en marcha de los ideales liberales reformistas bajo el gobierno juarista, se llevo a cabo una redistribución de la tierra; esta nueva asignación de terrenos propicio que en 1863 se expidiera una ley que implantaba el sistema métrico decimal para las medidas de tierras y aguas, fueran para un riego o de potencial (uso idóneo de la tierra), la cual establecía que serian estimadas por los ingenieros y agrimensores, teniendo para su aplicación un plazo no mayor a 10 años y reduciéndolas unidades de mensura que hasta ese momento se había usado. asimismo, estipulaba que las medidas, longitudinales, itinerarias y de superficie serian, en adelante, las fijadas por las tablas sancionadas por el ministerio de justicia, fomento e instrucción, publicadas el 10 de noviembre de 1862, relativas al sistema métrico decimal establecido por la ley de 15 de marzo de 1857.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

No obstante, este proceso se vio truncado con la intervención francesa, y con esta se modificó la forma de gobierno para implantarse una monarquía moderada, regida por el emperador Maximiliano de Habsburgo, quien en 1866 proclamó dos legislaciones con repercusión nacional en el ámbito rural: la ley sobre terrenos de comunidad y repartimiento, decretada con el fin de entregar a los habitantes de los poblados tierras que les correspondían; y la ley agraria del imperio, con el objetivo de otorgar fundo legal y ejido de una legua de largo (5 572.7 m), situado en las afueras del pueblo para pastoreo y obtención de leña, piedra y agua, entre otros- a las personas que carecieran de ello; con esto, se apoyaban las ideas liberales de Juárez; sin embargo, no se llevaron a cabo debido a la oposición del gobierno conservador. Concluido el intervencionismo extranjero, se restableció la república y el gobierno continuó con la distribución equitativa de las tierras; de tal manera que, bajo la administración de Manuel González, en 1883 se decretó la ley sobre deslinde de terrenos y colonización, la cual estipulaba la identificación de las tierras que no tenían propietario para incorporarlas a la vida económica del país mediante su deslinde, medición y venta a particulares.

Con el propósito de conocer la estructura económica y política, en ese mismo año el gobierno de la república decretó la creación de la dirección general de estadística, la cual tenía como fin primordial compilar, clasificar y publicar en forma periódica cifras estadísticas comparativas del ramo económico, llevando a cabo levantamientos censales tanto en el ámbito poblacional como de catastro de la propiedad urbana, rústica y minera, a efecto de conocer la riqueza del país. Por lo tanto, las bases legales de la medición catastral estaban comprendidas en la ley especial de catastro y su reglamento, las cuales abarcan el territorio nacional desde la propia medición hasta los planos municipales y la propiedad particular.

El siglo XIX culminó con los primeros trabajos técnicos y el surgimiento de las primeras instituciones catastrales con la promulgación en 1894 de la ley federal sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, clasificando los terrenos propiedad de la nación de la manera siguiente: baldíos, demasías y excedencia; establecía el gran registro público de la propiedad garantizando así los derechos de los poseedores de la tierra y perfeccionando la titulación.

3.4.-Época contemporánea

El catastro moderno tiene inicio con el siglo XX periodo en el que el país vivía un movimiento social con raíces esencialmente agrarias, esto propició que en 1902 se decretara la derogación de la clasificación de terrenos de la nación, respetándose solo la de los baldíos los cuales el ejecutivo podría deslindar a través de comisiones oficiales; se anularon las disposiciones que autorizaban la separación de baldíos por empresas deslindadoras y se preservó el gran registro de la propiedad.

Todos estos hechos modifican la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México y el presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la república y en 1914 decretó un proyecto de ley agraria fijando las bases para la



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

conformación del catastro; en esta ley se establece una junta calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz, fijar su avalúo y el monto de los capitales.

En 1915 se dictó la ley agraria normando la aplicación de procedimientos en la restitución de tierras, establecimiento de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas y para que estas fueran aplicadas el mismo Venustiano Carranza instituye la comisión nacional agraria la cual fijó la extensión del ejido en 4,190 m por lado. Al año siguiente se crea la secretaria de agricultura y fomento con la finalidad de recuperar las propiedades de la nación y reglamentando el otorgamiento y posesión provisional, previa autorización del poder ejecutivo.

Con la tercera constitución política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se otorga la legitimidad necesaria para una distribución justa de la tierra, creándose el ejido en México, que con la reforma al artículo 27 constitucional se determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y se reserva el derecho a transmitir su dominio a particulares y legisla sobre la tenencia de la tierra y aguas, sobre todo con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad.



ACTUALIZACIÓN, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

4.- MARCO LEGAL RELACIONADO AL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL.

4.1.-Artículo 115 Constitucional

De acuerdo a la constitución política de los estados unidos mexicanos en el artículo 115, fracción IV, inciso c) el que a la letra dice:

“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.

Artículo 5. Transitorio (Decreto publicado en el diario oficial de la federación, el día 23 de diciembre de 1999).

“Antes del inicio del ejercicio fiscal 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptaran las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a la tasa aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad”.

4.2.-De la Integración y División Territorial y Política del Municipio

El municipio se encuentra en la zona Oriente el Estado de Morelos, localizado en las coordenadas geográficas extremas 18°49 N de latitud y 99°01 O de longitud a una altura, aproximada de 1330 msnm.

Tiene una extensión territorial de 153,651 Km² ocupando así el 1.95 % de la superficie total del Estado de Morelos

La ciudad de Cuautla colinda con los siguientes municipios: Atlatlahucan, Ayala, Yautepec y Yecapixtla.

El municipio de Cuautla, está integrado por una cabecera municipal que es la ciudad de Cuautla, 50 Ampliaciones, 48 colonias, 14 Fraccionamientos, 3 Poblados, 8 Unidades Habitacionales,

Para la resolución de cualquier controversia relacionada con la extensión y límites territoriales del municipio, debe estarse a lo dispuesto por la legislación estatal.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

4.3.-Marco Institucional y Normativo del catastro

El catastro en México es regulado de manera directa por la ley de catastro de cada estado o por la ley de catastro municipal de cada entidad federativa y sus respectivos reglamentos, según se encuentre total o parcialmente descentralizada esta función hacia los municipios. Sin embargo, existen otras normativas legales que inciden en el control y administración de la tierra, como son

☒ La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los siguientes artículos: 27, que hace referencia al principio de la propiedad raíz y establece los regímenes de propiedad pública, privada y social; 36, fracción i, que establece la obligación de todos los mexicanos de inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga; 73, fracción XIX, que establece la facultad al congreso de la unión para fijar las reglas a que deberá sujetarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos y el precio de estos; 121, fracción II, determina que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

☒ La ley agraria, reglamentaria del artículo 127 constitucional, norma lo relacionado con la propiedad ejidal y comunal.

☒ La ley general de bienes nacionales, cuyo objeto principal consiste en establecer los bienes que constituyen el patrimonio de la nación y el régimen de dominio público de los bienes de la federación y de los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal.

☒ La ley general de asentamientos humanos, que tiene por objeto fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

4.4.-Estructura y competencia del catastro

Generalmente los catastros en los estados de la república mexicana se integran de la siguiente manera:

☒ Un órgano de catastro estatal, a cargo del ejecutivo del estado, con funciones normativas y de integración del sistema de información catastral del estado y que se sustenta y actualiza con los catastro municipales, para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos socioeconómicos y de planeación. debe mencionarse que hay casos en que solo existe este órgano teniendo todas las funciones catastrales a su cargo; y

☒ Un órgano de catastro en cada municipio, que realiza las actividades necesarias para integrar el sistema de información catastral y cuyo contenido contempla el censo y los datos



ACTUALIZACIÓN, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

estadísticos resultantes de las funciones técnicas, analíticas, valorativas, recaudatorias y registrales de los predios ubicados en el territorio de los municipios, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación. También debe precisarse que no todos los municipios cuentan con un órgano catastral, en cuyo caso el órgano estatal realiza las funciones correspondientes.

En forma enunciativa los catastro municipales, en sus respectivas jurisdicciones, contendrán los registros de información siguientes: físico y técnico del terreno: ubicación, linderos, colindancias, superficie, uso y valor catastral; físico y técnico de la construcción: superficie, tipo, estado de conservación, edad, uso, destino y valor catastral; administrativo: datos de inscripción del predio en el registro público de la propiedad, nombre del propietario o poseedor, nacionalidad, registro federal de contribuyente y domicilio para oír notificaciones y recibir documentos del propietario o poseedor; geográfico: la información geográfica, geodésica, topográfica, fotográfica, aerofoto gráfica, de zonificación y regionalización; económico y estadístico: nivel socioeconómico, equipamiento, infraestructura, servicios disponibles y rentabilidad en los predios de la zona; jurídico: régimen y tenencia de la tierra; histórico: cronología registral y catastral de los predios.

De toda modificación que se genere en los registros de los catastros municipales deberá hacerse del conocimiento al catastro estatal.

Como complemento a la integración y contenido de un catastro, a continuación se incluye lo establecido a este respecto por la ley del catastro municipal del Estado de Morelos:



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

5.- CASO DE ESTUDIO.

5.1.- Antecedentes

Actualmente en el Municipio de Cuautla se tiene una tabla de valores autorizada por el Diario Oficial de la Federación de fecha ., en el cuál se publican las ciento veinticinco colonias incluidas las ampliaciones de las mismas, en donde se indican los valores para el cobro del impuesto catastral, en el cuál manejan un puntaje por colonia calculado en base a sus servicios públicos de la misma y un rango de cobro entre un valor máximo y un valor mínimo como se indica en tabla anexa a este estudio.

Aplicando de manera grafica estos valores, manejan un mapa del municipio en dónde señalan un polígono de colonias del municipio, mismo que se anexa como documento en este estudio y que además tome de base para no modificar la delimitación de las colonias oficialmente asignadas por el Municipio de Cuautla.

Para el caso de los predios ubicados en los Corredores Urbanos Principales (Av. Reforma y Av. Insurgentes) y Corredores Urbanos Secundarios, manejan un incremento al valor de la colonia en un 30% a un 50% dependiendo de la ubicación del predio dentro del corredor como se observa en la misma tabla anexa a este estudio.

5.2.- Definición de Alcances

Inicialmente el sustentante investigó y definió el área urbana y rural del Municipio de Cuautla, Morelos, plasmándolo de una manera gráfica en un mapa del Municipio considerando el polígono de Colonias oficialmente dado para agregar dentro de nuestro estudio únicamente el área urbana, para delimitar de una manera ordenada la información que surgiera producto de nuestro estudio (ver planos del área urbana y rural del Municipio).

5.3.- Procedimiento de Investigación.

En este sentido una vez definidas las áreas urbanas, ubicadas dentro de nuestro Polígono de Colonias el procedimiento se realizó, investigando en campo el valor real del suelo en por lo menos cuatro lotes dentro de la misma Colonia, para poder extraer con éste



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

muestreo un promedio del valor por metro cuadrado en cada caso (ver tabla de valores promedio de cada colonia).

5.4.- Muestreo de la Investigación.

Como resultado de la investigación se realizó una tabla con todas y cada una de las Colonias incluyendo sus Ampliaciones en dónde se indica el **valor por metro cuadrado de terreno en promedio** de todas y cada una de ellas, además de las distancias aproximadas del centroide de las mismas al punto de máximo valor de la ciudad que para el caso de nuestro estudio se considero el Centro Histórico de la Ciudad por ser el punto de máximo valor(ver lista de valor por metro cuadrado promedio de cada colonia).



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

6.- INVESTIGACION Y PROPUESTA DE LOS VALORES PROMEDIO DEL MUNICIPIO.

6.1.- Términos de la Investigación.

Una vez concluida nuestra investigación determinamos aplicar una fórmula matemática para obtener una clasificación a partir de la media de valor de la ciudad y poder plasmarla gráficamente en un plano con colores dentro del Municipio para poder observar el fenómeno dado por estos valores.

6.2.- Aplicación de la Fórmula de la Desviación Estándar.

La fórmula utilizada en nuestro estudio fue la aplicación de la Desviación Estándar que se aplica una vez obtenida la media de valor, en nuestro estudio fue:

Costo total m² /No. de colonias = Media Valor X.

Ver tabla de aplicación insertada en el plano de: **“Colonias de Acuerdo a una Clasificación a partir de la Media de Valor de la Ciudad y la Desviación Estándar de la misma”**

6.3.- Representación Gráfica del Contexto en Estudio.

Finalmente se elaboro un plano definitivo por medio de colores asignados a los valores resultantes una vez aplicada la formula mencionada en el cuál se inserta la tabla del cálculo de valores.

6.4.- Comparativa de Valores con la Concepción del Valor Catastral actual contra propuesta trabajo Tesina.

Para tener una idea clara del resultado del estudio de estos valores obtenidos se anexa una tabla comparativa de los mismos contra la concepción dada por catastro Municipal.



ACTUALIZACIÓN, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

7.- CONCLUSIONES.

- El medio natural a lo largo de toda la historia, es la casa que habita el hombre y el foco neural de todas sus vivencias, ya que de el hombre no solo asienta la planta de su cuerpo, si no que le dota de todos los recursos para realizar su vida en conjunción con sus semejantes, de lo que deriva que el espacio territorial ó suelo tiene una importancia trascendental en el quehacer del hombre.
- El hombre tiene necesidades materiales e inmateriales las que les dan origen a todas sus actividades, ya que la vivienda, la alimentación y el vestido son la parte focal de toda su existencia, por la que se edifica una estructura social de actividades, las que el hombre solo puede llevarlas a cabo por su trabajo.
- Dentro de esta estructura de pensamiento se establecen los criterios económicos de la aplicación de los recursos económicos a la vida del hombre, de esto se han derivado una serie de teorías económicas, acerca de la bondad del suelo, traducida a través de su renta, muchas de ellas encontradas pero a la vez complementarias que de alguna manera buscan explicar la realidad de la relación entre el espacio físico y las formas socio económicas que ha erigido el hombre a lo largo de su historia
- Estas teorías ricamente expresadas en la cátedra de catastro permiten al estudioso del valor deducir de la realidad urbana una serie de valores que se dan en la época contemporánea, para ser aplicadas en el sitio de estudio para percibir una posible actualización, regulación y normatividad de los valores catastrales de la Cd. de Cuautla, Morelos. Estos fundados en el marco legal actualmente vigente en esa preciosa ciudad de Morelos.
- Cuautla, Morelos como sitio específico de análisis, observa una casuística que produce valores en los entornos de la ciudad, predios ubicados en corredores urbanos principales, corredores urbanos secundarios y una pulverización de predios en transición entre lo rural y urbano que en un futuro inmediato entraran en una transformación de su valor.
- En este sentido el trabajo apunta una serie de criterios derivados de los apuntes en clase y de la práctica profesional del mismo para demostrar e implementar un



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

estudio catastral que defina en mejor forma los valores inmobiliarios en el municipio de Cuautla, Morelos.

- Por lo que una conclusión general del estudio podemos decir con certeza, que este resultado derivado de nuestro estudio de valores del suelo nos refleja la fenología de los valores por colonia de la ciudad de Cuautla, Morelos, ya que calcula los valores por colonia y los compara con los valores catastrales y nos refleja la distribución territorial de la jerarquía de valores, situación que se denota en plano de clasificación de colonias donde se encuentra el mosaico de valores que representa la ciudad descritos por su jerarquía.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

8.- BIBLIOGRAFIA.

- A. Apuntes de la materia de Catastro impartida en la Especialización de Valuación Inmobiliaria
- B. Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de fecha 18 de Julio de 2007 del municipio de Cuautla, Morelos.
- C. Departamento de Catastro de Cuautla, Morelos.
- D. Plan de Desarrollo Municipal de Cuautla, Morelos.
- E. Ley general de asentamientos humanos México, Julio de 1993.
- F. Frederick Engels: Karl Marx, El Capital libro III, vol. 8, El proceso global de la producción capitalista Edit. Siglo XXI, México.
- G. INEGI
- H. Ricardo David, Principios de economía política y tributación: obras y correspondencia Fondo de Cultura Económica 1932.
- I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

Anexos A

Tablas



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

VALOR CATASTRAL DE LAS COLONIAS MANEJADO POR
EL MUNICIPIO

TABLA 01

No.	Colonia	Puntaje	Valor Mínimo	Valor Máximo
1.-	Colonia Centro	10.00	\$1,200.00	\$1,500.00
2.-	Colonia Morelos	10.00	\$1,200.00	\$1,500.00
3.-	Manantiales	10.00	\$1,200.00	\$1,500.00
4.-	Colonia Cuautlixco	9.50	\$1,000.00	\$1,200.00
5.-	Colonia Francisco I. Madero	9.50	\$1,000.00	\$1,200.00
6.-	Colonia Guadalupe Victoria	9.38	\$1,000.00	\$1,200.00
7.-	Colonia Miguel Hidalgo	9.25	\$1,000.00	\$1,200.00
8.-	Colonia Pablo Torres Burgos	9.50	\$1,000.00	\$1,200.00
9.-	Fracc. Agua Hedionda	9.25	\$1,000.00	\$1,200.00
10.-	Fracc. Los Sabinos	9.25	\$1,000.00	\$1,200.00
11.-	Fracc. Manantiales	9.50	\$1,000.00	\$1,200.00
12.-	Fracc. Nuevo Sn. José	9.75	\$1,000.00	\$1,200.00
13.-	Fracc. Xochitengo	9.38	\$1,000.00	\$1,200.00
14.-	Ampliación Américas	8.50	\$800.00	\$1,000.00
15.-	Ampliación Plan de Ayala	8.75	\$800.00	\$1,000.00
16.-	Colonia 2 De Mayo	8.00	\$800.00	\$1,000.00
17.-	Colonia 5 de Febrero	8.00	\$800.00	\$1,000.00
18.-	Colonia Benito Juárez	8.25	\$800.00	\$1,000.00
19.-	Colonia Empleado Postal	8.75	\$800.00	\$1,000.00
20.-	Colonia Lázaro Cárdenas	8.45	\$800.00	\$1,000.00
21.-	Colonia Niño Artillero	8.20	\$800.00	\$1,000.00
22.-	Colonia Plan de Ayala	8.75	\$800.00	\$1,000.00
23.-	Fracc. Araucaria	8.25	\$800.00	\$1,000.00
24.-	Fracc. Casas del Río	8.25	\$800.00	\$1,000.00
25.-	Fracc. Las Palmas	8.75	\$800.00	\$1,000.00
26.-	Fracc. Río Verde	8.00	\$800.00	\$1,000.00
27.-	Fracc. Villas del Sol	8.75	\$800.00	\$1,000.00
28.-	Fracc. Volcanes de Cuautla	8.25	\$800.00	\$1,000.00
29.-	Poblado de Casasano	8.25	\$800.00	\$1,000.00
30.-	U.H. Magisterial	8.50	\$800.00	\$1,000.00
31.-	U.H. Piedra Blanca	8.75	\$800.00	\$1,000.00
32.-	U.H. Salvador Esquer Apodaca	8.25	\$800.00	\$1,000.00
33.-	U.H. Tetelcingo	8.50	\$800.00	\$1,000.00
34.-	U.H. Trigo Verde	8.50	\$800.00	\$1,000.00
35.-	U.H.FOVISSTE 5 de Diciembre	8.50	\$800.00	\$1,000.00
36.-	U.H.ISSSFAM	8.75	\$800.00	\$1,000.00
37.-	U:H:Reforma	8.25	\$800.00	\$1,000.00
38.-	Ampliación Gabriel Tepepa	6.00	\$400.00	\$1,000.00



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

VALOR CATASTRAL DE LAS COLONIAS MANEJADO POR
EL MUNICIPIO
TABLA 01

No.	Colonia	Puntaje	Valor Mínimo	Valor Máximo
39.-	Colonia Biznaga	4.05	\$200.00	\$1,000.00
40.-	Ampliación Agua Hedionda	7.00	\$600.00	\$800.00
41.-	Ampliación Cerillera	7.50	\$600.00	\$800.00
42.-	Ampliación Ignacio Zaragoza	7.25	\$600.00	\$800.00
43.-	Ampliación Pablo Torres Burgos	7.00	\$600.00	\$800.00
44.-	Ampliación Tetelcingo	7.25	\$600.00	\$800.00
45.-	Central de Abastos	7.90	\$600.00	\$800.00
46.-	Colonia Año de Juárez	7.50	\$600.00	\$800.00
47.-	Colonia Cuauhtémoc	7.50	\$600.00	\$800.00
48.-	Colonia Eusebio Jáuregui	7.50	\$600.00	\$800.00
49.-	Colonia Hermenegildo Galeana	7.00	\$600.00	\$800.00
50.-	Colonia Ignacio Zaragoza	7.50	\$600.00	\$800.00
51.-	Colonia Otilio Montaño	7.00	\$600.00	\$800.00
52.-	Colonia Tepeyac	7.50	\$600.00	\$800.00
53.-	Colonia Tetelcingo	7.50	\$600.00	\$800.00
54.-	Frac. Brisas de Cuautla	7.25	\$600.00	\$800.00
55.-	Frac. Estrella	7.25	\$600.00	\$800.00
56.-	Villas de Tetelcingo	7.25	\$600.00	\$800.00
57.-	Colonia Gabriel Tepepa Urbana	8.70	\$800.00	\$500.00
58.-	Ampliación Agua Blanca	6.15	\$400.00	\$500.00
59.-	Ampliación Angostura	6.75	\$400.00	\$500.00
60.-	Ampliación Año de Juárez	6.00	\$400.00	\$500.00
61.-	Ampliación Emiliano Zapata	6.00	\$400.00	\$500.00
62.-	Ampliación Francisco Mendoza Palma	6.25	\$400.00	\$500.00
63.-	Ampliación La Trinchera	6.00	\$400.00	\$500.00
64.-	Ampliación Lázaro Cárdenas	6.00	\$400.00	\$500.00
65.-	Ampliación Los Amates	6.25	\$400.00	\$500.00
66.-	Ampliación Narciso Mendoza	6.00	\$400.00	\$500.00
67.-	Ampliación Parotas	6.00	\$400.00	\$500.00
68.-	Ampliación Progreso	6.15	\$400.00	\$500.00
69.-	Colonia 10 de Abril	6.00	\$400.00	\$500.00
70.-	Colonia 7 de Noviembre	6.00	\$400.00	\$500.00
71.-	Colonia Agua Azul	6.25	\$400.00	\$500.00
72.-	Colonia Angostura	6.00	\$400.00	\$500.00
73.-	Colonia Benito Quezada	6.25	\$400.00	\$500.00
74.-	Colonia Empleado Municipal	6.00	\$400.00	\$500.00
75.-	Colonia Iztaccihualt	6.00	\$400.00	\$500.00
76.-	Colonia Narciso Mendoza	6.75	\$400.00	\$500.00



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

VALOR CATASTRAL DE LAS COLONIAS MANEJADO POR
EL MUNICIPIO
TABLA 01

No.	Colonia	Puntaje	Valor Mínimo	Valor Máximo
77.-	Colonia Paraíso	6.15	\$400.00	\$500.00
78.-	Colonia Revolución	6.50	\$400.00	\$500.00
79.-	Poblado de Puxtla	6.90	\$400.00	\$500.00
80.-	Poblado Hospital	6.15	\$400.00	\$500.00
81.-	Ampliación Empleado Municipal	5.25	\$300.00	\$500.00
82.-	Ampliación Potrero Verde	5.25	\$300.00	\$400.00
83.-	Ampliación Algodonal	5.25	\$300.00	\$350.00
84.-	Ampliación Campo Nuevo	5.00	\$300.00	\$350.00
85.-	Ampliación Chirimoyo	5.25	\$300.00	\$350.00
86.-	Ampliación Ejido Sn. José	5.25	\$300.00	\$350.00
87.-	Ampliación Francisco I. Madero	5.00	\$300.00	\$350.00
88.-	Ampliación Hermenegildo Galeana	5.25	\$300.00	\$350.00
89.-	Ampliación Las Cruces	5.25	\$300.00	\$350.00
90.-	Ampliación Malena Lara	5.50	\$300.00	\$350.00
91.-	Ampliación Patria Libre	5.25	\$300.00	\$350.00
92.-	Ampliación Santa Cruz	5.25	\$300.00	\$350.00
93.-	Ampliación Sta. Rosa	5.50	\$300.00	\$350.00
94.-	Ampliación Tepetates	5.10	\$300.00	\$350.00
95.-	Ampliación Tepeyac	5.00	\$300.00	\$350.00
96.-	Ampliación Vista Hermosa	5.25	\$300.00	\$350.00
97.-	Colonia 19 de Febrero	5.25	\$300.00	\$350.00
98.-	Colonia Arboledas	5.25	\$300.00	\$350.00
99.-	Colonia Héroes de Nacozari	5.25	\$300.00	\$350.00
100.-	Colonia Polvorín	5.25	\$300.00	\$350.00
101.-	Colonia Santa Cruz	5.00	\$300.00	\$350.00
102.-	Colonia Sta. Bárbara	5.25	\$300.00	\$350.00
103.-	Colonia Tierra y Libertad	5.50	\$300.00	\$350.00
104.-	Colonia Vicente Guerrero	5.00	\$300.00	\$350.00
105.-	Ampliación Esperanza	4.65	\$200.00	\$350.00
106.-	3ra. Ampliación Casasano	4.35	\$200.00	\$250.00
107.-	Ampliación 4a. Narciso Mendoza	4.75	\$200.00	\$250.00
108.-	Ampliación 4a. Vicente Guerrero	4.25	\$200.00	\$250.00
109.-	Ampliación Campo de En medio	4.50	\$200.00	\$250.00
110.-	Ampliación Ciénega	4.25	\$200.00	\$250.00
111.-	Ampliación La Joya	4.65	\$200.00	\$250.00
112.-	Ampliación Las Tazas	4.65	\$200.00	\$250.00
113.-	Ampliación Martínez Peña	4.00	\$200.00	\$250.00
114.-	Ampliación Sifón	4.65	\$200.00	\$250.00



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

VALOR CATASTRAL DE LAS COLONIAS MANEJADO POR EL MUNICIPIO

TABLA 01

No.	Colonia	Puntaje	Valor Mínimo	Valor Máximo
115.-	Ampliación Sur Hermenegildo Galeana	4.00	\$200.00	\$250.00
116.-	Ampliación Vicente Guerrero	4.55	\$200.00	\$250.00
117.-	Antigua del Bosque	4.00	\$200.00	\$250.00
118.-	Colonia Calderón	4.65	\$200.00	\$250.00
119.-	Colonia Campo de En medio	4.70	\$200.00	\$250.00
120.-	Colonia Peña Flores	4.55	\$200.00	\$250.00
121.-	Colonia Tres de Mayo	4.75	\$200.00	\$250.00
122.-	Segunda Ampliación Casasano	4.65	\$200.00	\$250.00
123.-	Ampliación Iztaccihualt	2.30	\$100.00	\$150.00
124.-	Ampliación Pedregosa	3.60	\$100.00	\$150.00
125.-	Ampliación Reforma	3.75	\$100.00	\$150.00
126.-				

Para los predios ubicados en los Corredores Principales de Valores (Av. Reforma e Insurgentes) y Corredores Secundarios, se incrementará el valor de la Colonia en un 30 % a 50% dependiendo de la ubicación del predio dentro del Corredor especificándose de la siguiente manera:

Av. Reforma.

De la Central de Abastos a el distribuidor vial (Monumento a Morelos)
 Del distribuidor vial a Av. Circunvalación.
 De Circunvalación s Defensa del Agua.
 De Defensa del Agua a Av. 2 de Mayo.
 De Unidad Deportiva a Av. Progreso.
 De Av. Progreso a Libramiento Cuautla-Izúcar de Matamoros Puebla.

Corredores Secundarios.

Aquiles Serdán, Pino Suárez, Cuernavaca, Circunvalación,
 Constituyentes,
 2 de Mayo, Gabriel Tepepa, Agua Azul, Av. Revolución, Ejército
 Libertador y
 Av. Progreso.

Fuente: Periódico Oficial "Tierra y Libertad", de fecha 18 de julio de 2007 del Municipio de Cuautla, Morelos.



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA DE VALORES DE TERRENO POR M2

TABLA 02

No.	Colonia	Distancia al Centro Histórico	Investigación de campo de valores por colonia				Promedio de \$/m2
			Valor # 1	Valor # 2	Valor # 3	Valor # 4	

1.-	3ra. Ampliación Casasano	4.64	\$450.00	\$500.00	\$550.00	\$400.00	\$475.00
2.-	Ampliación 4a. Narciso Mendoza	7.56	\$400.00	\$475.00	\$425.00	\$350.00	\$412.50
3.-	Ampliación 4a. Vicente Guerrero	5.57	\$350.00	\$400.00	\$425.00	\$450.00	\$406.25
4.-	Ampliación Agua Blanca	2.43	\$850.00	\$900.00	\$950.00	\$900.00	\$900.00
5.-	Ampliación Agua Hedionda	2.56	\$1,200.00	\$1,150.00	\$1,300.00	\$1,250.00	\$1,225.00
6.-	Ampliación Algodonal	1.51	\$600.00	\$550.00	\$500.00	\$450.00	\$525.00
7.-	Ampliación Américas	2.21	\$750.00	\$800.00	\$700.00	\$850.00	\$775.00
8.-	Ampliación Angostura	2.35	\$700.00	\$850.00	\$750.00	\$800.00	\$775.00
9.-	Ampliación Año de Juárez	4.75	\$750.00	\$700.00	\$800.00	\$850.00	\$775.00
10.-	Ampliación Campo de En medio	1.99	\$450.00	\$500.00	\$550.00	\$400.00	\$475.00
11.-	Ampliación Campo Nuevo	2.58	\$400.00	\$450.00	\$450.00	\$400.00	\$425.00
12.-	Ampliación Cerillera	1.95	\$1,100.00	\$1,150.00	\$1,250.00	\$1,300.00	\$1,200.00
13.-	Ampliación Chirimoyo	1.79	\$450.00	\$450.00	\$400.00	\$500.00	\$450.00
14.-	Ampliación Ciénega	3.19	\$400.00	\$450.00	\$400.00	\$425.00	\$418.75
15.-	Ampliación Ejido Sn. José	2.62	\$400.00	\$450.00	\$450.00	\$425.00	\$431.25
16.-	Ampliación Emiliano Zapata	1.33	\$950.00	\$1,000.00	\$1,050.00	\$1,100.00	\$1,025.00
17.-	Ampliación Empleado Municipal	6.33	\$600.00	\$550.00	\$650.00	\$500.00	\$575.00
18.-	Ampliación Esperanza	3.74	\$400.00	\$450.00	\$425.00	\$500.00	\$443.75
19.-	Ampliación Francisco I. Madero	1.85	\$450.00	\$500.00	\$450.00	\$550.00	\$487.50
20.-	Ampliación Francisco Mendoza Palma	3.28	\$750.00	\$800.00	\$850.00	\$800.00	\$800.00
21.-	Ampliación Gabriel Tepepa	2.05	\$1,250.00	\$1,300.00	\$1,350.00	\$1,400.00	\$1,325.00
22.-	Ampliación Hermenegildo Galeana	3.94	\$1,150.00	\$1,200.00	\$1,100.00	\$1,050.00	\$1,125.00
23.-	Ampliación Ignacio Zaragoza	3.63	\$1,250.00	\$1,200.00	\$1,300.00	\$1,150.00	\$1,225.00
24.-	Ampliación Iztaccihualt	4.61	\$300.00	\$350.00	\$400.00	\$375.00	\$356.25
25.-	Ampliación La Joya		\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00
26.-	Ampliación La Trinchera	2.86	\$800.00	\$750.00	\$800.00	\$800.00	\$787.50
27.-	Ampliación Las Cruces	7.77	\$400.00	\$450.00	\$500.00	\$400.00	\$437.50



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA DE VALORES DE TERRENO POR M2

TABLA 02

No.	Colonia	Distancia al Centro Histórico	Investigación de campo de valores por colonia				Promedio de \$/m2
			Valor # 1	Valor # 2	Valor # 3	Valor # 4	

28.-	Ampliación Las Tazas	3.44	\$650.00	\$700.00	\$600.00	\$550.00	\$625.00
29.-	Ampliación Lázaro Cárdenas	5.32	\$700.00	\$750.00	\$800.00	\$750.00	\$750.00
30.-	Ampliación Los Amates	2.03	\$800.00	\$850.00	\$750.00	\$700.00	\$775.00
31.-	Ampliación Malena Lara	2.04	\$400.00	\$400.00	\$400.00	\$450.00	\$412.50
32.-	Ampliación Martínez Peña	2.87	\$500.00	\$550.00	\$600.00	\$650.00	\$575.00
33.-	Ampliación Narciso Mendoza	7.56	\$650.00	\$700.00	\$600.00	\$750.00	\$675.00
34.-	Ampliación Pablo Torres Burgos	1.82	\$1,000.00	\$950.00	\$1,150.00	\$950.00	\$1,012.50
35.-	Ampliación Parotas	1.50	\$800.00	\$850.00	\$850.00	\$900.00	\$850.00
36.-	Ampliación Patria Libre	1.90	\$400.00	\$450.00	\$400.00	\$425.00	\$418.75
37.-	Ampliación Pedregosa	5.01	\$300.00	\$350.00	\$400.00	\$450.00	\$375.00
38.-	Ampliación Plan de Ayala	2.86	\$950.00	\$1,400.00	\$1,500.00	\$1,300.00	\$1,287.50
39.-	Ampliación Potrero Verde		\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00
40.-	Ampliación Progreso	0.99	\$930.00	\$950.00	\$850.00	\$800.00	\$882.50
41.-	Ampliación Reforma	4.08	\$300.00	\$350.00	\$350.00	\$400.00	\$350.00
42.-	Ampliación Santa Cruz	4.70	\$500.00	\$450.00	\$500.00	\$550.00	\$500.00
43.-	Ampliación Sifón	1.08	\$750.00	\$800.00	\$850.00	\$900.00	\$825.00
44.-	Ampliación Sta. Rosa		\$650.00	\$700.00	\$750.00	\$750.00	\$712.50
45.-	Ampliación Sur Hermenegildo Galeana	4.70	\$350.00	\$400.00	\$450.00	\$375.00	\$393.75
46.-	Ampliación Tepetates	2.29	\$450.00	\$500.00	\$450.00	\$475.00	\$468.75
47.-	Ampliación Tepeyac	2.60	\$650.00	\$700.00	\$650.00	\$600.00	\$650.00
48.-	Ampliación Tetelcingo	6.07	\$1,100.00	\$950.00	\$1,000.00	\$900.00	\$987.50
49.-	Ampliación Vicente Guerrero	5.36	\$350.00	\$400.00	\$450.00	\$425.00	\$406.25
50.-	Ampliación Vista Hermosa	2.22	\$400.00	\$450.00	\$450.00	\$400.00	\$425.00
51.-	Antigua del Bosque		\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00
52.-	Central de Abastos	6.60	\$1,400.00	\$1,600.00	\$1,500.00	\$1,550.00	\$1,512.50
53.-	Colonia 10 de Abril	1.05	\$931.00	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	\$1,057.75
54.-	Colonia 19 de Febrero	7.24	\$500.00	\$475.00	\$550.00	\$525.00	\$512.50



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA DE VALORES DE TERRENO POR M2

TABLA 02

No.	Colonia	Distancia al Centro Histórico	Investigación de campo de valores por colonia				Promedio de \$/m2
			Valor # 1	Valor # 2	Valor # 3	Valor # 4	

55.-	Colonia 2 De Mayo	5.02	\$1,200.00	\$1,400.00	\$1,300.00	\$1,500.00	\$1,350.00
56.-	Colonia 5 de Febrero	2.40	\$1,400.00	\$1,600.00	\$1,700.00	\$1,500.00	\$1,550.00
57.-	Colonia 7 de Noviembre	3.10	\$950.00	\$900.00	\$850.00	\$900.00	\$900.00
58.-	Colonia Agua Azul	1.33	\$750.00	\$700.00	\$800.00	\$650.00	\$725.00
59.-	Colonia Angostura	2.59	\$750.00	\$800.00	\$750.00	\$650.00	\$737.50
60.-	Colonia Año de Juárez	4.26	\$1,150.00	\$1,200.00	\$1,250.00	\$1,150.00	\$1,187.50
61.-	Colonia Arboledas		\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00	\$1.00
62.-	Colonia Benito Juárez	2.76	\$1,200.00	\$1,400.00	\$1,300.00	\$1,600.00	\$1,375.00
63.-	Colonia Benito Quezada	4.67	\$600.00	\$650.00	\$700.00	\$650.00	\$650.00
64.-	Colonia Biznaga	3.57	\$1,300.00	\$1,250.00	\$1,350.00	\$1,400.00	\$1,325.00
65.-	Colonia Calderón	6.08	\$350.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	\$425.00
66.-	Colonia Campo de En medio	1.74	\$650.00	\$700.00	\$750.00	\$800.00	\$725.00
67.-	Colonia Centro	0.00	\$2,226.00	\$3,500.00	\$7,173.00	\$3,146.00	\$4,011.25
68.-	Colonia Cuauhtémoc	7.50	\$950.00	\$1,000.00	\$1,150.00	\$1,200.00	\$1,075.00
69.-	Colonia Cuautlixco	2.80	\$1,000.00	\$1,200.00	\$1,800.00	\$1,600.00	\$1,400.00
70.-	Colonia Empleado Municipal	5.86	\$650.00	\$600.00	\$600.00	\$650.00	\$625.00
71.-	Colonia Empleado Postal	4.21	\$2,434.00	\$2,200.00	\$1,900.00	\$2,000.00	\$2,133.50
72.-	Colonia Eusebio Jáuregui	2.50	\$950.00	\$1,050.00	\$1,100.00	\$1,200.00	\$1,075.00
73.-	Colonia Francisco I. Madero	0.46	\$1,500.00	\$1,800.00	\$2,200.00	\$3,000.00	\$2,125.00
74.-	Colonia Gabriel Tepepa Urbana	1.46	\$950.00	\$900.00	\$1,000.00	\$1,150.00	\$1,000.00
75.-	Colonia Guadalupe Victoria	2.10	\$1,300.00	\$1,700.00	\$1,500.00	\$2,300.00	\$1,700.00
76.-	Colonia Hermenegildo Galeana	3.73	\$1,100.00	\$1,100.00	\$950.00	\$850.00	\$1,000.00
77.-	Colonia Héroes de Nacozari	0.82	\$800.00	\$850.00	\$750.00	\$750.00	\$787.50
78.-	Colonia Ignacio Zaragoza	3.86	\$1,200.00	\$1,250.00	\$1,300.00	\$1,100.00	\$1,212.50
79.-	Colonia Iztaccihualt	5.00	\$1,100.00	\$1,400.00	\$1,500.00	\$1,150.00	\$1,287.50
80.-	Colonia Lázaro Cárdenas	5.65	\$1,159.00	\$1,200.00	\$1,300.00	\$1,400.00	\$1,264.75
81.-	Colonia Miguel Hidalgo	4.26	\$1,100.00	\$1,400.00	\$1,600.00	\$1,500.00	\$1,400.00



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA DE VALORES DE TERRENO POR M2

TABLA 02

No.	Colonia	Distancia al Centro Histórico	Investigación de campo de valores por colonia				Promedio de \$/m2
			Valor #1	Valor # 2	Valor # 3	Valor # 4	

82.-	Colonia Morelos	0.50	\$2,300.00	\$2,200.00	\$2,600.00	\$3,000.00	\$2,525.00
83.-	Colonia Narciso Mendoza	6.94	\$700.00	\$650.00	\$600.00	\$600.00	\$637.50
84.-	Colonia Niño Artillero	1.74	\$1,200.00	\$1,400.00	\$1,300.00	\$1,250.00	\$1,287.50
85.-	Colonia Otilio Montaño	1.49	\$800.00	\$850.00	\$900.00	\$750.00	\$825.00
86.-	Colonia Pablo Torres Burgos	0.79	\$1,350.00	\$1,500.00	\$1,800.00	\$1,600.00	\$1,562.50
87.-	Colonia Paraíso	2.93	\$600.00	\$650.00	\$700.00	\$650.00	\$650.00
88.-	Colonia Peña Flores	6.06	\$694.00	\$650.00	\$700.00	\$600.00	\$661.00
89.-	Colonia Plan de Ayala	2.13	\$1,250.00	\$1,350.00	\$1,400.00	\$1,200.00	\$1,300.00
90.-	Colonia Polvorín	5.97	\$650.00	\$600.00	\$550.00	\$500.00	\$575.00
91.-	Colonia Revolución	4.03	\$1,200.00	\$1,150.00	\$1,100.00	\$1,050.00	\$1,125.00
92.-	Colonia Santa Cruz	3.65	\$650.00	\$700.00	\$600.00	\$750.00	\$675.00
93.-	Colonia Sta. Bárbara	7.83	\$700.00	\$500.00	\$600.00	\$800.00	\$650.00
94.-	Colonia Tepeyac	2.55	\$950.00	\$1,000.00	\$1,150.00	\$900.00	\$1,000.00
95.-	Colonia Tetelcingo	7.08	\$750.00	\$1,200.00	\$950.00	\$850.00	\$937.50
96.-	Colonia Tierra y Libertad	3.07	\$750.00	\$800.00	\$700.00	\$650.00	\$725.00
97.-	Colonia Tres de Mayo	2.83	\$450.00	\$500.00	\$550.00	\$600.00	\$525.00
98.-	Colonia Vicente Guerrero	5.02	\$1,363.00	\$1,000.00	\$900.00	\$800.00	\$1,015.75
99.-	Fracc. Agua Hedionda	2.26	\$1,400.00	\$1,650.00	\$1,700.00	\$1,800.00	\$1,637.50
100.-	Fracc. Araucaria	3.12	\$1,350.00	\$1,250.00	\$1,300.00	\$1,300.00	\$1,300.00
101.-	Fracc. Brisas de Cuautla	6.29	\$1,000.00	\$926.00	\$689.00	\$1,200.00	\$953.75
102.-	Fracc. Casas del Río	1.37	\$1,500.00	\$1,600.00	\$1,350.00	\$1,400.00	\$1,462.50
103.-	Fracc. Estrella		\$1,100.00	\$1,050.00	\$1,150.00	\$1,000.00	\$1,075.00
104.-	Fracc. Las Palmas	1.29	\$1,500.00	\$1,600.00	\$1,650.00	\$1,450.00	\$1,550.00
105.-	Fracc. Los Sabinos	3.07	\$3,200.00	\$2,900.00	\$2,800.00	\$2,700.00	\$2,900.00
106.-	Fracc. Manantiales	2.36	\$2,800.00	\$2,650.00	\$3,000.00	\$2,500.00	\$2,737.50
107.-	Fracc. Nuevo Sn. José	0.40	\$1,200.00	\$1,400.00	\$1,600.00	\$1,500.00	\$1,425.00
108.-	Fracc. Río Verde		\$1,300.00	\$1,250.00	\$1,300.00	\$1,400.00	\$1,312.50
109.-	Fracc. Villas del Sol	4.38	\$1,400.00	\$1,600.00	\$1,500.00	\$1,700.00	\$1,550.00
110.-	Fracc. Volcanes de Cuautla	5.15	\$1,200.00	\$1,400.00	\$1,300.00	\$1,250.00	\$1,287.50
111.-	Fracc. Xochitengo	0.61	\$1,600.00	\$1,800.00	\$1,500.00	\$1,400.00	\$1,575.00



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA DE VALORES DE TERRENO POR M2

TABLA 02

No.	Colonia	Distancia al Centro Histórico	Investigación de campo de valores por colonia				Promedio de \$/m2
			Valor #1	Valor # 2	Valor # 3	Valor # 4	

112.-	Manantiales	2.28	\$2,800.00	\$3,000.00	\$2,650.00	\$2,500.00	\$2,737.50
113.-	Poblado de Casasano	4.22	\$1,200.00	\$1,300.00	\$1,250.00	\$1,350.00	\$1,275.00
114.-	Poblado de Puxtla	2.62	\$600.00	\$650.00	\$700.00	\$550.00	\$625.00
115.-	Poblado Hospital	5.20	\$400.00	\$550.00	\$600.00	\$650.00	\$550.00
116.-	Segunda Ampliación Casasano	4.28	\$750.00	\$800.00	\$650.00	\$750.00	\$737.50
117.-	U.H. Magisterial	6.37	\$1,000.00	\$1,200.00	\$1,150.00	\$1,250.00	\$1,150.00
118.-	U.H. Piedra Blanca	5.38	\$1,150.00	\$1,200.00	\$1,250.00	\$1,200.00	\$1,200.00
119.-	U.H. Salvador Esquer Apodaca	7.45	\$1,200.00	\$1,300.00	\$1,250.00	\$1,100.00	\$1,212.50
120.-	U.H. Tetelcingo	7.30	\$1,250.00	\$1,250.00	\$1,200.00	\$1,300.00	\$1,250.00
121.-	U.H. Trigo Verde	5.00	\$1,250.00	\$1,300.00	\$1,350.00	\$1,300.00	\$1,300.00
122.-	U.H.FOVISSTE 5 de Diciembre	1.56	\$1,300.00	\$1,350.00	\$1,400.00	\$1,450.00	\$1,375.00
123.-	U.H.ISSSFAM	4.38	\$1,800.00	\$1,700.00	\$1,900.00	\$1,850.00	\$1,812.50
124.-	U:H:Reforma	1.29	\$1,500.00	\$1,600.00	\$1,550.00	\$1,450.00	\$1,525.00
125.-	Villas de Tetelcingo	7.58	\$1,200.00	\$1,250.00	\$1,150.00	\$1,250.00	\$1,212.50
126.-	Emiliano zapata	0.91	\$6,854.00	\$2,300.00	\$2,500.00	\$2,600.00	\$3,563.50

Promedio de
valor/M2 \$1,013.62



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA COMPARATIVA DE VALORES DE MERCADO CONTRA
ESTIMADOS CATASTRALES
TABLA 03

No.	Colonia	Distancia	Comercial	Catastral			% de la media en relación al valor comercial
			\$/M2	Valor Mínimo	Media	Valor Máximo	

1.-	Colonia Centro	0.00	\$4,011.25	\$1,200.00	\$1,350.00	\$1,500.00	33.66%
2.-	Emiliano zapata	0.91	\$3,563.50	\$1,100.00	\$1,200.00	\$1,300.00	33.67%
3.-	Fracc. Los Sabinos	3.07	\$2,900.00	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	37.93%
4.-	Fracc. Manantiales	2.36	\$2,737.50	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	40.18%
5.-	Manantiales	2.28	\$2,737.50	\$1,200.00	\$1,350.00	\$1,500.00	49.32%
6.-	Colonia Morelos	0.50	\$2,525.00	\$1,200.00	\$1,350.00	\$1,500.00	53.47%
7.-	Colonia Empleado Postal	4.21	\$2,133.50	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	42.18%
8.-	Colonia Francisco I. Madero	0.46	\$2,125.00	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	51.76%
9.-	U.H.ISSSFAM	4.38	\$1,812.50	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	49.66%
10.-	Colonia Guadalupe Victoria	2.10	\$1,700.00	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	64.71%
11.-	Fracc. Agua Hedionda	2.26	\$1,637.50	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	67.18%
12.-	Fracc. Xochitengo	0.61	\$1,575.00	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	69.84%
13.-	Colonia Pablo Torres Burgos	0.79	\$1,562.50	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	70.40%
14.-	Colonia 5 de Febrero	2.40	\$1,550.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	58.06%
15.-	Fracc. Las Palmas	1.29	\$1,550.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	58.06%
16.-	Fracc. Villas del Sol	4.38	\$1,550.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	58.06%
17.-	U:H:Reforma	1.29	\$1,525.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	59.02%
18.-	Central de Abastos	6.60	\$1,512.50	\$600.00	\$700.00	\$800.00	46.28%
19.-	Fracc. Casas del Río	1.37	\$1,462.50	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	61.54%
20.-	Fracc. Nuevo Sn. José	0.40	\$1,425.00	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	77.19%
21.-	Colonia Cuautlixco	2.80	\$1,400.00	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	78.57%
22.-	Colonia Miguel Hidalgo	4.26	\$1,400.00	\$1,000.00	\$1,100.00	\$1,200.00	78.57%
23.-	U.H.FOVISSTE 5 de Diciembre	1.56	\$1,375.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	65.45%
24.-	Colonia Benito Juárez	2.76	\$1,375.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	65.45%
25.-	Colonia 2 De Mayo	5.02	\$1,350.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	66.67%
26.-	Ampliación Gabriel Tepepa	2.05	\$1,325.00	\$400.00	\$700.00	\$1,000.00	52.83%



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA COMPARATIVA DE VALORES DE MERCADO CONTRA
ESTIMADOS CATASTRALES
TABLA 03

No.	Colonia	Distancia	Comercial	Catastral			% de la media en relación al valor comercial
			\$/M2	Valor Mínimo	Media	Valor Máximo	

27.-	Colonia Biznaga	3.57	\$1,325.00	\$200.00	\$600.00	\$1,000.00	45.28%
28.-	Fracc. Río Verde		\$1,312.50	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	68.57%
29.-	Colonia Plan de Ayala	2.13	\$1,300.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	69.23%
30.-	U.H. Trigo Verde	5.00	\$1,300.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	69.23%
31.-	Fracc. Araucaria	3.12	\$1,300.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	69.23%
32.-	Ampliación Plan de Ayala	2.86	\$1,287.50	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	69.90%
33.-	Colonia Iztaccihualt	5.00	\$1,287.50	\$400.00	\$450.00	\$500.00	34.95%
34.-	Colonia Niño Artillero	1.74	\$1,287.50	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	69.90%
35.-	Fracc. Volcanes de Cuautla	5.15	\$1,287.50	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	69.90%
36.-	Poblado de Casasano	4.22	\$1,275.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	70.59%
37.-	Colonia Lázaro Cárdenas	5.65	\$1,264.75	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	71.16%
38.-	U.H. Tetelcingo	7.30	\$1,250.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	72.00%
39.-	Ampliación Agua Hedionda	2.56	\$1,225.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	57.14%
40.-	Ampliación Ignacio Zaragoza	3.63	\$1,225.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	57.14%
41.-	Colonia Ignacio Zaragoza	3.86	\$1,212.50	\$600.00	\$700.00	\$800.00	57.73%
42.-	U.H. Salvador Esquer Apodaca	7.45	\$1,212.50	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	74.23%
43.-	Villas de Tetelcingo	7.58	\$1,212.50	\$600.00	\$700.00	\$800.00	57.73%
44.-	Ampliación Cerillera	1.95	\$1,200.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	58.33%
45.-	U.H. Piedra Blanca	5.38	\$1,200.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	75.00%
46.-	Colonia Año de Juárez	4.26	\$1,187.50	\$600.00	\$700.00	\$800.00	58.95%
47.-	U.H. Magisterial	6.37	\$1,150.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	78.26%
48.-	Ampliación Hermenegildo Galeana	3.94	\$1,125.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	28.89%
49.-	Colonia Revolución	4.03	\$1,125.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	40.00%
50.-	Colonia Cuauhtémoc	7.50	\$1,075.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	65.12%
51.-	Fracc. Estrella		\$1,075.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	65.12%
52.-	Colonia Eusebio Jáuregui	2.50	\$1,075.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	65.12%



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA COMPARATIVA DE VALORES DE MERCADO CONTRA
ESTIMADOS CATASTRALES
TABLA 03

No.	Colonia	Distancia	Comercial	Catastral			% de la media en relación al valor comercial
			\$/M2	Valor Mínimo	Media	Valor Máximo	
53.-	Colonia 10 de Abril	1.05	\$1,057.75	\$400.00	\$450.00	\$500.00	42.54%
54.-	Ampliación Emiliano Zapata	1.33	\$1,025.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	43.90%
55.-	Colonia Vicente Guerrero	5.02	\$1,015.75	\$300.00	\$325.00	\$350.00	32.00%
56.-	Ampliación Pablo Torres Burgos	1.82	\$1,012.50	\$600.00	\$700.00	\$800.00	69.14%
57.-	Colonia Tepeyac	2.55	\$1,000.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	70.00%
58.-	Colonia Gabriel Tepepa Urbana	1.46	\$1,000.00	\$800.00	\$650.00	\$500.00	65.00%
59.-	Colonia Hermenegildo Galeana	3.73	\$1,000.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	70.00%
60.-	Ampliación Tetelcingo	6.07	\$987.50	\$600.00	\$700.00	\$800.00	70.89%
61.-	Fracc. Brisas de Cuautla	6.29	\$953.75	\$600.00	\$700.00	\$800.00	73.39%
62.-	Colonia Tetelcingo	7.08	\$937.50	\$600.00	\$700.00	\$800.00	74.67%
63.-	Ampliación Agua Blanca	2.43	\$900.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	50.00%
64.-	Colonia 7 de Noviembre	3.10	\$900.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	50.00%
65.-	Ampliación Progreso	0.99	\$882.50	\$400.00	\$450.00	\$500.00	50.99%
66.-	Ampliación Parotas	1.50	\$850.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	52.94%
67.-	Colonia Otilio Montaña	1.49	\$825.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	84.85%
68.-	Ampliación Sifón	1.08	\$825.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	27.27%
69.-	Ampliación Francisco Mendoza Palma	3.28	\$800.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	56.25%
70.-	Ampliación La Trinchera	2.86	\$787.50	\$400.00	\$450.00	\$500.00	57.14%
71.-	Colonia Héroes de Nacozari	0.82	\$787.50	\$300.00	\$325.00	\$350.00	41.27%
72.-	Ampliación Año de Juárez	4.75	\$775.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	90.32%
73.-	Ampliación Angostura	2.35	\$775.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	58.06%
74.-	Ampliación Los Amates	2.03	\$775.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	58.06%
75.-	Ampliación Américas	2.21	\$775.00	\$800.00	\$900.00	\$1,000.00	116.13%
76.-	Ampliación Lázaro Cárdenas	5.32	\$750.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	60.00%
77.-	Colonia Angostura	2.59	\$737.50	\$400.00	\$450.00	\$500.00	61.02%



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA COMPARATIVA DE VALORES DE MERCADO CONTRA
ESTIMADOS CATASTRALES
TABLA 03

No.	Colonia	Distancia	Comercial \$/M2	Catastral			% de la media en relación al valor comercial
				Valor Mínimo	Media	Valor Máximo	

78.-	Segunda Ampliación Casasano	4.28	\$737.50	\$200.00	\$225.00	\$250.00	30.51%
79.-	Colonia Agua Azul	1.33	\$725.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	62.07%
80.-	Colonia Campo de En medio	1.74	\$725.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	31.03%
81.-	Colonia Tierra y Libertad	3.07	\$725.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	44.83%
82.-	Ampliación Sta. Rosa		\$712.50	\$300.00	\$325.00	\$350.00	45.61%
83.-	Ampliación Narciso Mendoza	7.56	\$675.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	66.67%
84.-	Colonia Santa Cruz	3.65	\$675.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	48.15%
85.-	Colonia Peña Flores	6.06	\$661.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	34.04%
86.-	Colonia Benito Quezada	4.67	\$650.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	69.23%
87.-	Colonia Paraíso	2.93	\$650.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	69.23%
88.-	Ampliación Tepeyac	2.60	\$650.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	50.00%
89.-	Colonia Sta. Bárbara	7.83	\$650.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	50.00%
90.-	Colonia Narciso Mendoza	6.94	\$637.50	\$400.00	\$450.00	\$500.00	70.59%
91.-	Poblado de Puxtla	2.62	\$625.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	72.00%
92.-	Ampliación Las Tazas	3.44	\$625.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	36.00%
93.-	Colonia Empleado Municipal	5.86	\$625.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	72.00%
94.-	Ampliación Empleado Municipal	6.33	\$575.00	\$300.00	\$400.00	\$500.00	69.57%
95.-	Ampliación Martínez Peña	2.87	\$575.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	39.13%
96.-	Colonia Polvorín	5.97	\$575.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	56.52%
97.-	Poblado Hospital	5.20	\$550.00	\$400.00	\$450.00	\$500.00	81.82%
98.-	Colonia Tres de Mayo	2.83	\$525.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	42.86%
99.-	Ampliación Algodonal	1.51	\$525.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	61.90%
100.-	Colonia 19 de Febrero	7.24	\$512.50	\$300.00	\$325.00	\$350.00	63.41%
101.-	Ampliación Santa Cruz	4.70	\$500.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	65.00%
102.-	Ampliación Francisco I. Madero	1.85	\$487.50	\$300.00	\$325.00	\$350.00	66.67%



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

TABLA COMPARATIVA DE VALORES DE MERCADO CONTRA
ESTIMADOS CATASTRALES
TABLA 03

No.	Colonia	Distancia	Comercial	Catastral			% de la media en relación al valor comercial
			\$/M2	Valor Mínimo	Media	Valor Máximo	

103.-	3ra. Ampliación Casasano	4.64	\$475.00	\$600.00	\$700.00	\$800.00	147.37%
104.-	Ampliación Campo de En medio	1.99	\$475.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	47.37%
105.-	Ampliación Tepetates	2.29	\$468.75	\$300.00	\$325.00	\$350.00	69.33%
106.-	Ampliación Chirimoyo	1.79	\$450.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	72.22%
107.-	Ampliación Esperanza	3.74	\$443.75	\$200.00	\$275.00	\$350.00	61.97%
108.-	Ampliación Las Cruces	7.77	\$437.50	\$300.00	\$325.00	\$350.00	74.29%
109.-	Ampliación Ejido Sn. José	2.62	\$431.25	\$300.00	\$325.00	\$350.00	75.36%
110.-	Ampliación Campo Nuevo	2.58	\$425.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	76.47%
111.-	Ampliación Vista Hermosa	2.22	\$425.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	76.47%
112.-	Colonia Calderón	6.08	\$425.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	52.94%
113.-	Ampliación Ciénega	3.19	\$418.75	\$200.00	\$225.00	\$250.00	53.73%
114.-	Ampliación Patria Libre	1.90	\$418.75	\$300.00	\$325.00	\$350.00	77.61%
115.-	Ampliación 4a. Narciso Mendoza	7.56	\$412.50	\$200.00	\$225.00	\$250.00	54.55%
116.-	Ampliación Malena Lara	2.04	\$412.50	\$300.00	\$325.00	\$350.00	78.79%
117.-	Ampliación Vicente Guerrero	5.36	\$406.25	\$200.00	\$225.00	\$250.00	55.38%
118.-	Ampliación 4a. Vicente Guerrero	5.57	\$406.25	\$200.00	\$225.00	\$250.00	55.38%
119.-	Ampliación Sur Hermenegildo Galeana	4.70	\$393.75	\$200.00	\$225.00	\$250.00	57.14%
120.-	Ampliación Pedregosa	5.01	\$375.00	\$100.00	\$125.00	\$150.00	33.33%
121.-	Ampliación Iztaccihualt	4.61	\$356.25	\$100.00	\$125.00	\$150.00	35.09%
122.-	Ampliación Reforma	4.08	\$350.00	\$100.00	\$125.00	\$150.00	35.71%
123.-	Ampliación La Joya		\$1.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	
124.-	Ampliación Potrero Verde		\$1.00	\$300.00	\$350.00	\$400.00	
125.-	Antigua del Bosque		\$1.00	\$200.00	\$225.00	\$250.00	
126.-	Colonia Arboledas		\$1.00	\$300.00	\$325.00	\$350.00	



ACTUALIZACION, REGULACION Y NORMATIVIDAD DE LOS VALORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS

Anexo B

Planos