



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

Martes 26 de Diciembre de 2023

Año CIV

Edición No. 103 Alcance I

CONTENIDO

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 617 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ACATEPEC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 3

DECRETO NÚMERO 618 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AJUCHITLÁN DEL PROGRESO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 30

DECRETO NÚMERO 619 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALPOYECA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 66

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 617 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ACATEPEC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed,

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 18 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Acatepec del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “**Antecedentes Generales**”, se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa con proyecto de Decreto, ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “**Consideraciones**”, las y los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizaron una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “**Contenido de la Iniciativa**”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “**Conclusiones**”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2024, en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Mediante oficio número **HA-AG-P/366/2023**, de fecha 14 de octubre de octubre de 2023, el Ciudadano Romoaldo Díaz Rosas, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de **Acatepec, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Acatepec, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre de 2023**, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/3ER/SSP/DPL/188-2/2023**, de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente.

II. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV, párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III, de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Acatepec, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 11 de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Acatepec, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024.

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número **PRES/110-A/26/09/23**, fechado el 26 de septiembre de 2023, el H. Ayuntamiento de **Acatepec, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, la revisión y en su caso la validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1395/2024 de fecha 10 de octubre de 2023 emite respuesta que se resume de la manera siguiente:

“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez revisadas y adecuadas, cumple con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley número 266, de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero y su reglamento.”

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor del siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

PRIMERO. - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2024, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintos sectores del mismo refiriéndose a los sectores catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Ingresos, y para la formulación de las Tablas de Valores se

basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, obras complementarias, según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, regular y buena, comercial; económica, regular y buena, obras complementarias; bardas, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en los diversos terrenos del área urbana del municipio, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, resultando que mediante el análisis realizado en el Municipio de Acatepec, se concluye que el valor catastral del terreno en promedio representa el 73.58%

con respecto al valor comercial; determinando que los valores catastrales se encuentran en un 39.77% por abajo del valor comercial; de igual manera los valores catastrales de la construcción representan en promedio el 60.20% con respecto al valor comercial; determinando que los valores catastrales de la construcción se encuentran en un 87.70% por abajo del valor comercial

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, se propone en las presentes tablas de valores unitarios de suelo y construcción un incremento en los valores catastrales del terreno y de la construcción del 46% con respecto a los valores catastrales del año 2023; en cuanto a la tasa para el cobro del impuesto predial se continuará aplicando la misma del 3 al millar anual para el ejercicio fiscal 2024; así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 12% en el mes de enero y el 10% en el mes de febrero, en cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024 siempre y cuando acrediten ser titulares de los predios,

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), de la ley 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal y sus localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio, de acuerdo a la siguiente tabla:

ZONA CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	076	Acatepec	120760001	Acatepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760002	Agua Tordillo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760003	Agua Xoco
12	Guerrero	076	Acatepec	120760004	El Aguacate
12	Guerrero	076	Acatepec	120760005	Alcamani
12	Guerrero	076	Acatepec	120760006	Apetzuca
12	Guerrero	076	Acatepec	120760007	Barranca Dulce
12	Guerrero	076	Acatepec	120760008	Encino Amarillo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760009	Barranca Piña

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	076	Acatepec	120760010	Barranca Pobre
12	Guerrero	076	Acatepec	120760011	Buenavista
12	Guerrero	076	Acatepec	120760013	Caxitepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760014	Cerro Tigre (Cerro de Tigre)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760015	Cerro Pelón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760016	El Chirimoyo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760018	Villa Guadalupe
12	Guerrero	076	Acatepec	120760019	Cuixinipa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760020	Escalerilla de Zapata
12	Guerrero	076	Acatepec	120760021	Río de Hacienda
12	Guerrero	076	Acatepec	120760022	El Fuereño
12	Guerrero	076	Acatepec	120760023	Las Juntas
12	Guerrero	076	Acatepec	120760024	Llano del Limón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760025	Llano Grande
12	Guerrero	076	Acatepec	120760026	Pozolapa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760027	Loma Bonita (El Campamento)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760029	Loma Macho
12	Guerrero	076	Acatepec	120760030	Loma Tuza
12	Guerrero	076	Acatepec	120760031	Lomatepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760032	Mexcalapa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760033	Mexcaltepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760034	Mexcaltepec Viejo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760035	Piedra Tuza
12	Guerrero	076	Acatepec	120760037	Tierra Blanca
12	Guerrero	076	Acatepec	120760039	Tres Cruces
12	Guerrero	076	Acatepec	120760040	Vista Hermosa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760041	Xilotlancingo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760042	Xochitepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760043	Zontecomapa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760046	Agua Fría
12	Guerrero	076	Acatepec	120760047	Agua Tomagua
12	Guerrero	076	Acatepec	120760048	El Capulín (Apetzuca)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760049	El Izote (Laguna Seca)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760050	Coxcomatepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760051	Loma de la Silla
12	Guerrero	076	Acatepec	120760052	Loma Maguey
12	Guerrero	076	Acatepec	120760053	Llano de la Parota
12	Guerrero	076	Acatepec	120760054	Monte Horeb
12	Guerrero	076	Acatepec	120760055	El Naranja
12	Guerrero	076	Acatepec	120760056	Zilacayota
12	Guerrero	076	Acatepec	120760057	Plan Ojo de Agua
12	Guerrero	076	Acatepec	120760059	Barranca Lima
12	Guerrero	076	Acatepec	120760060	Barranca Mina
12	Guerrero	076	Acatepec	120760061	Colonia Nuevo Amanacer
12	Guerrero	076	Acatepec	120760062	Colonia los Pinos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760063	Flor de Pascua
12	Guerrero	076	Acatepec	120760064	Laguna Seca
12	Guerrero	076	Acatepec	120760065	Lázaro Cárdenas
12	Guerrero	076	Acatepec	120760066	El Llano

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	076	Acatepec	120760067	Loma Macho
12	Guerrero	076	Acatepec	120760068	Mesón Zapata
12	Guerrero	076	Acatepec	120760069	El Mirador
12	Guerrero	076	Acatepec	120760070	Puerto Buenavista
12	Guerrero	076	Acatepec	120760071	San Juan de los Pinos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760072	Tierra Colorada
12	Guerrero	076	Acatepec	120760073	Plan Ranchito
12	Guerrero	076	Acatepec	120760074	Villa de las Flores
12	Guerrero	076	Acatepec	120760075	Barranca Bejuco
12	Guerrero	076	Acatepec	120760076	Colonia Barranca Perico
12	Guerrero	076	Acatepec	120760077	Colonia Yerba Santa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760078	El Tejocote
12	Guerrero	076	Acatepec	120760079	El Portezuelo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760080	Río Grande
12	Guerrero	076	Acatepec	120760081	Lomadad
12	Guerrero	076	Acatepec	120760083	Piedra Mesa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760084	Plan de Piedra
12	Guerrero	076	Acatepec	120760086	El Rincón de los Pinos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760087	Arroyo Camarón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760088	Barranca Bejuco (Caxitepec Viejo)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760089	Limo Xoco
12	Guerrero	076	Acatepec	120760090	Carrizalillo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760091	Cerro el Maguey
12	Guerrero	076	Acatepec	120760092	Colonia Agua Fría
12	Guerrero	076	Acatepec	120760093	Colonia Curva el Llano
12	Guerrero	076	Acatepec	120760094	Colonia la Palma
12	Guerrero	076	Acatepec	120760095	Colonia Llano Pericón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760096	Ocote Capulín
12	Guerrero	076	Acatepec	120760097	Colonia Progreso (Cerro Gavilán)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760098	Colonia Yerba Buena
12	Guerrero	076	Acatepec	120760099	El Mesón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760100	Filo de San Marcos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760101	Ixtiña
12	Guerrero	076	Acatepec	120760102	Ixtlahuatepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760103	Laguna Potrero
12	Guerrero	076	Acatepec	120760104	Loma Bonita
12	Guerrero	076	Acatepec	120760105	Loma Ocote
12	Guerrero	076	Acatepec	120760106	Llano Maiza
12	Guerrero	076	Acatepec	120760107	Ojo de Agua
12	Guerrero	076	Acatepec	120760108	Palo Seco
12	Guerrero	076	Acatepec	120760109	San José
12	Guerrero	076	Acatepec	120760110	San Marcos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760111	Santa Rosa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760112	Uaskaa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760113	Yerba Santa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760114	Filo de Arena
12	Guerrero	076	Acatepec	120760115	Localidad sin Nombre

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	076	Acatepec	120760116	Loma del Ocote Dos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760117	Plan de Palo Viejo (Loma Vista)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760118	Plan del Guayabo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760119	Rancho Porfirio de la Cruz
12	Guerrero	076	Acatepec	120760120	Barranca Honda

SÉPTIMO.- Que en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales. Los factores de zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie se aplicarán de acuerdo a los siguientes parámetros:

A). FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.80 a 1.20

TIPO DE PREDIO	FACTOR
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio	0.80

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.00 metros lineales de ancho o más y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

B). FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

C). FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.


D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$Fir = Fp * Fd * Ffo$


D-1). Pendiente. (Fp) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70	
0.50	50.0%	0.32	0.68	
0.60	60.0%	0.34	0.66	
0.80	80.0%	0.37	0.63	
1.00	100.0%	0.40	0.60	

D-2). DESNIVEL. (Fd) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

	DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.00	1.00
	0.05	0.04	0.96
	1.00	0.07	0.93
	2.00	0.14	0.86
	3.00	0.21	0.79
	4.00	0.28	0.72
	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60

D-3). FACTOR DE FORMA. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

- a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
-----------------------------	-------------	------------------

0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

E). FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variación de 0.62 a 1.00

Con relación directa entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de ubicación.

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

$$\text{Rel Sup} = \frac{\text{Superficie del lote en estudio}}{\text{Superficie del lote promedio}}$$

Relación de Supo	Facto	Relación de Supo	Facto
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76
De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72
De 6.01 a 7.00	0.90	De 16.01 a 17.00	0.70
De 7.01 a 8.00	0.88	De 17.01 a 18.00	0.68
De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01 a 19.00	0.66
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01 a 20.00	0.64
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62

D-3). FACTOR DE FORMA. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos

$$Ffo = \sqrt{Rreg / STo}$$

En donde:

Ffo= Factor de Forma

Rreg = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:

$$Fre = Fzo \times Fub \times Ffe \times Fir \times Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.40. En caso de que fuera menor se ajustará a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad, todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde:
$$\text{Fed} = \frac{((\text{VU} - \text{E}) * 0.90) + (\text{VU} * 0.10)}{\text{VU}}$$

Fed= Factor por Edad.

vu= Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PRES/110-A/26/09/23**, fechado el 26 de Septiembre del año 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su

caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1395/2023, de fecha 10 de octubre, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes en la ley numero 266 catastro para los municipios del estado de guerrero y su reglamento “.**

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Acatepec, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

El Ayuntamiento Municipal de **Acatepec, Guerrero**, señala en el considerando cuarto de su iniciativa que:

...“se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero y el 10% en el mes de febrero, en cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024 siempre y cuando acrediten ser titulares de los predios”.

Por lo que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Acatepec, Guerrero**, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Durante el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley número 266, de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Acatepec, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las

tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se mantiene del 3 al millar anual** que se aplicaron en 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

“ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Acatepec, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”

Que en sesiones de fecha 18 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Acatepec del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 617 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ACATEPEC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Acatepec**,

Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HECTAREA (UMA)
000	1	Terrenos de Humedad	71.01
000	2	Terrenos de Riego	82.85
000	3	Terrenos de Temporal	59.18
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	47.34
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	47.34
000	6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	82.85
000	7	Terrenos en monte alto sin explotación forestal.	52.85

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO.

TERRENOS DE HUMEDAD. Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

TERRENOS DE RIEGO. Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

TERRENOS DE TEMPORAL. Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE. Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL. Son aquellos que por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

TERRENOS DE MONTE ALTO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL. Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL. Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

SECTOR C A T A S T R A L 0 0 1

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), multiplicado por el valor en pesos de la UMA que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

El valor en pesos de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) es el determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001- CENTRO				
001	001	001	VICENTE GUERRERO	2.44
001	001	002	MORELOS	2.44
001	001	003	GUERRERO	2.44
001	001	004	GALEANA	2.44
001	001	005	BRAVO	2.44
001	001	006	JUAREZ	2.44
001	001	007	CARRIZAL	2.44
001	001	008	LEONA VICARIO	2.44
001	001	009	CUAHUTEMOC	2.44
001	001	010	REVOLUCION	2.44
001	001	011	EMILIANO ZAPATA	2.44
001	001	012	JARDIN DE NIÑOS	2.44
001	001	013	VENUSTIANO CARRANZA	2.44
001	001	014	BENITO JUAREZ	2.44
COLONIA 002- BUGAMBILIAS				
001	002	001	HIDALDO	1.92
001	002	002	SIN NOMBRE	1.92
COLONIA 003 - SAN MARCOS				

001	003	001	SIN NOMBRE	1.92
001	003	002	LAZARO CARDENAS	1.92
001	003	003	ERNESTO CHE GUEVARA	1.92
COLONIA 004- PRT				
001	004	001	SIN NOMBRE	1.92
001	004	002	ERNESTO CHE GUEVARA	1.92
001	004	003	EMILIANO ZAPATA	1.92
COLONIA 005- PLAN SAN MARCOS				
001	005	001	JUAREZ	1.92
001	005	002	SIN NOMBRE	1.92
001	005	003	VICENTE GRO	1.92
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 006- AGUA TORDILLO				
001	006	001	SIN NOMBRE	0.88
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 007- AGUA XOCO				
001	007	001	SIN NOMBRE	0.88
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 008- EL AGUACATE				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.88
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 009- ALCAMANI				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.88
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 010-APETZUCA				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.88
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 011- BARRANCA DULCE				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.88
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 012 ENCINO AMARILLO				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.88
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 013 BARRANCA PIÑA				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.88
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 014 BARRANCA POBRE				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.88
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 015- BUENAVISTA				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.88

001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 016- CAXITEPEC				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.88
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 017- CERRO TIGRE (CERRO DE TIGRE)				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.88
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 018- CERRO PELÓN				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.88
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 019- EL CHIRIMOYO				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.88
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 020- VILLA GUADALUPE				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.88
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 021- CUIXINIPA				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.88
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 022- ESCALERILLA ZAPATA				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.88
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 023- RIO DE HACIENDA				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.88
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 024- EL FUEREÑO				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.88
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 025- LAS JUNTAS				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.88
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 026- LLANO EL LIMON				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.88
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 027- LLANO GRANDE				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.88
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 028- POZOLAPA				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.88
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 029-LOMA BONITA (El Campamento)				

001	029	001	SIN NOMBRE	0.88
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 030- LOMA MACHO				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.88
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 031- LOM ATUZA				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.88
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 032 LOMATEPEC				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.88
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 033 MEXCALAPA				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.88
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 034 MEXCALTEPEC				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.88
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 035 MEXCALTEPEC VIEJO				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.88
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 036 PIEDRA TUZA				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.88
001	036	02	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 037 TERRA BLANCA				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.88
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 038 TRES CRUCES				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.88
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 039 VISTA HERMOSA				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.88
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 040 XILOTLANCINGO				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.88
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 041 XOCHITEPEC				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.88
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 042 ZONTECOMAPA				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.88
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 043 AGUA FRIA				

001	043	001	SIN NOMBRE	0.88
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 044 AGUA TOMAGUA				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.88
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 045 EL CAPULÍN (Apetzuca)				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.88
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 046 EL IZOTE (Laguna Seca)				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.88
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 047- COXCOMATEPEC				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.88
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 048- LOMA DE LA SILLA				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.88
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 049- LOMA MAGUEY				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.88
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 050- LLANO DE LA PAROTA				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.88
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 051- MONTE HOREB				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.88
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 052- EL NARANJO				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.88
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 053- ZILACAYOTA				
001	053	001	SIN NOMBRE	0.88
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 054- PLAN OJO DE AGUA				
001	054	001	SIN NOMBRE	0.88
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 055- BARRANCA LIMA				
001	055	001	SIN NOMBRE	0.88
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 056- BARRANCA MINA				
001	056	001	SIN NOMBRE	0.88
001	056	02	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88

LOCALIDAD 057- COLONIA NUEVO MIRADOR				
001	057	001	SIN NOMBRE	0.88
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 058- COLONIA LOS PINOS				
001	058	001	SIN NOMBRE	0.88
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 059- FLOR DE PASCUA				
001	059	001	SIN NOMBRE	0.88
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 060- Laguna Seca				
001	060	001	SIN NOMBRE	0.88
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 061- LAZARO CARDENAS				
001	061	001	SIN NOMBRE	0.88
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 062- EL LLANO				
001	062	001	SIN NOMBRE	0.88
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 063- LOMA MACHO				
001	063	001	SIN NOMBRE	0.88
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 064- MESON ZAPATA				
001	064	001	SIN NOMBRE	0.88
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 065- EL MIRADOR				
001	065	001	SIN NOMBRE	0.88
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 066- PUERTO MIRADOR				
001	066	001	SIN NOMBRE	0.88
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 067- SAN JUAN DE LOS PINOS				
001	067	001	SIN NOMBRE	0.88
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 068- TIERRA COLORADA				
001	068	001	SIN NOMBRE	0.88
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 069- PLAN RANCHITO				
001	069	001	SIN NOMBRE	0.88
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 070- VILLA DE LAS FLORES				
001	070	001	SIN NOMBRE	0.88

001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 071- BARRANCA BEJUCO				
001	071	001	SIN NOMBRE	0.88
001	071	00	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 072- COLONIA BARRANCHA PERICO				
001	072	001	SIN NOMBRE	0.88
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 073- COLONIA YERBA SANTA				
001	073	001	SIN NOMBRE	0.88
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 074- EL TEJOCOTE				
001	074	001	SIN NOMBRE	0.88
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 075- EL PORTEZUELO				
001	075	001	SIN NOMBRE	0.88
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 076- RIO GRANDE				
001	076	001	SIN NOMBRE	0.88
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 077- LOMADAD				
001	077	001	SIN NOMBRE	0.88
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 078- PIEDRA MESA				
001	078	001	SIN NOMBRE	0.88
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 079- PLAN DE PIEDAR				
001	079	001	SIN NOMBRE	0.88
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 080- EL RINCON DE LOS PINOS				
001	080	001	SIN NOMBRE	0.88
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 081- ARROYO CAMARON				
001	081	001	SIN NOMBRE	0.88
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 082- BARRANCA BEJUCO (Caxitepec Viejo)				
001	082	001	SIN NOMBRE	0.88
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 083- LIMO XOCO				
001	083	001	SIN NOMBRE	0.88
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 084- CARRIZALILLO				

001	084	001	SIN NOMBRE	0.88
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 085- CERRO EL MAGUEY				
001	085	001	SIN NOMBRE	0.88
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 086- COLONIA AGUA FRIA				
001	086	001	SIN NOMBRE	0.88
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 087- COLONIA CURVA EL LLANO				
001	087	001	SIN NOMBRE	0.88
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 088- COLONIA LA PALMA				
001	088	001	SIN NOMBRE	0.88
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 089- COLONIA LLANO PERICON				
001	089	001	SIN NOMBRE	0.88
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 090- ACOTE CAPULIN				
001	090	001	SIN NOMBRE	0.88
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 091- COLONIA PROGRESO (Cerro Gavilán)				
001	091	001	SIN NOMBRE	0.88
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 092- COLONIA YERBA BUENA				
001	092	001	SIN NOMBRE	0.88
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 093- EL MESON				
001	093	001	SIN NOMBRE	0.88
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 094- FILO DE SAN MARCOS				
001	094	001	SIN NOMBRE	0.88
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 095- IXTIÑA				
001	095	001	SIN NOMBRE	0.88
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 096- IXTLAHUATEPEC				
001	096	001	SIN NOMBRE	0.88
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 097- LAGUNA POTRERO				
001	097	001	SIN NOMBRE	0.88
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 098- LOMA BONITA				

001	098	001	SIN NOMBRE	0.88
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 099- LOMA OCOTE				
001	099	001	SIN NOMBRE	0.88
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 100- LLANO MAIZA				
001	100	001	SIN NOMBRE	0.88
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 101- OJO DE AGUA				
001	101	001	SIN NOMBRE	0.88
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 102- PALO SECO				
001	102	001	SIN NOMBRE	0.88
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 103- SAN JOSE				
001	103	001	SIN NOMBRE	0.88
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 104- SAN MARCOS				
001	104	001	SIN NOMBRE	0.88
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 105- SANTA ROSA				
001	105	001	SIN NOMBRE	0.88
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 106- UASKAA				
001	106	001	SIN NOMBRE	0.88
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 107- YERBA BUENA				
001	107	001	SIN NOMBRE	0.88
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 108 FILO DE ARENA				
001	108	001	SIN NOMBRE	0.88
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 109 LOC SIN NOMBRE				
001	109	001	SIN NOMBRE	0.88
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 110- LOMA DEL OCOTE DOS				
001	110	001	SIN NOMBRE	0.88
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 111- PLAN DE PALO VIEJO (Loma Vista)				
001	111	001	SIN NOMBRE	0.88
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88

LOCALIDAD 112- PLAN DEL GUAYABO				
001	112	001	SIN NOMBRE	0.88
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 113 RANCHO PORFIRIO DE LA CRUZ				
001	113	001	SIN NOMBRE	0.88
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88
LOCALIDAD 114 BARRANCA HONDA				
001	114	001	SIN NOMBRE	0.88
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.88

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE.

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

ECONÓMICA.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de

120m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR M2 UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.27
	ECONÓMICA	HAB	1.93
	REGULAR	HAC	2.26
	BUENA	HAD	2.54

COMERCIAL

ECONÓMICA.

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR M2 UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.53
	REGULAR	COB	2.76
	BUENA	COC	4.61

OBRAS COMPLEMENTARIAS**BARDAS DE TABIQUE.**

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR M2 UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS DE TABIQUE	OCA	2.76

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Acatepec, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

ARTÍCULO TERCERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para el conocimiento general.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Acatepec, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en su gaceta municipal y el portal electrónico oficial.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Acatepec, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

DIPUTADA PRESIDENTA.
LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.
Rúbrica.

DIPUTADO SECRETARIO.
ANDRÉS GUEVARA CÁRDENAS.
Rúbrica.

DIPUTADA SECRETARIA.
PATRICIA DOROTEO CALDERÓN.
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 617 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ACATEPEC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS**

CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.

Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

MTRO. LUDWIG MARCIAL REYNOSO NÚÑEZ.

Rúbrica.

DECRETO NÚMERO 618 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AJUCHITLÁN DEL PROGRESO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed,

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 18 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ajuchitlán del Progreso del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de **“Antecedentes Generales”**, se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa con proyecto de Decreto,

ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “**Consideraciones**”, las y los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizaron una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “**Contenido de la Iniciativa**”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “**Conclusiones**”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2024, en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número **001/SG/AP-2023**, de fecha 14 de octubre de octubre de 2023, el Ciudadano Víctor Hugo Vega Hernández, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base a ese Ayuntamiento, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre de 2023**, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/3ER/SSP/DPL/188-4/2023**, de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente.

II. CONSIDERACIONES

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV, párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III, de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el

Municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal 2024, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2023, de la que se desprende que los y las integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **mayoría** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024.

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número **PAPG-047/2023**, fechado el 14 de julio de 2023, el H. Ayuntamiento de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, la revisión y en su caso la validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1447/2023 de fecha 13 de octubre de 2023 emite respuesta que se resume de la manera siguiente:

“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez revisadas y adecuadas, cumple con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley número 266, de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero y su reglamento.”

Por tanto, con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor del siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

PRIMERO. - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2024, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector,

manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, construcciones especiales, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, buena, muy buena, **comercial;** económica, buena, muy buena, tienda departamental, **construcciones especiales;** hospital, mercado, hotel regular, **instalaciones especiales;** cisternas, fosas sépticas, **obras complementarias;** estacionamientos, albercas, bardas, áreas ajardinadas, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento

citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Ajuchitlán del Progreso, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores representan en promedio un **2.71 %** del valor comercial; determinando que los Valores catastrales de terreno se encuentran en **3,731.34%** por abajo del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el **4.85 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **2,753.35%** por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales de terreno y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2023, además, se determinó conservar la tasa del **8 al millar anual**; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento durante el mes de enero del 12 %, el mes de febrero un descuento del 10 % y el mes de marzo un descuento del 8 %.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen tres sectores catastrales, agrupando a la cabecera Municipal como sector catastral 01, a las localidades en sector catastrales 02 y 03; y a los terrenos rústicos en la zona 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 01

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE SECTOR	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	Guerrero	003	Ajuchitlán del Progreso	001	0001	Ajuchitlán del Progreso

SECTOR CATASTRAL 02

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0002	El Aguaje
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0004	Ayavitle
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0009	El Cantón Guerrero
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0016	Corral Falso
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0017	Changata
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0026	La Laja
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0037	El Reparo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0040	San Cristóbal
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0041	San Gabriel
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0042	San Jerónimo el Grande
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0045	San Lorenzo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0046	San Marcos
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0047	San Mateo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0050	San Pedro y Garzas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0054	Santa Rosa de Lima
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0058	Villa Nicolás Bravo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0059	Zacahuaje
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0094	Agua Escondida
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0198	San Marcos Oriente

SECTOR CATASTRAL 03

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0003	Las Anonitas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0011	El Carrizal
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0013	El Coco
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0014	Colonia Hidalgo (Llano Grande)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0015	La Comunidad
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0019	El Espíritu Santo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0020	Los Frenos de Puerto Rico
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0023	Guayatenco
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0024	Ixcapuzalco
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0025	Las Juntas (Las Juntas del Rio Chiquito)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0029	El Limón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0031	El Llano Grande
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0033	Nanche Colorado (El Nanche)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0035	Pizotla
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0036	Puerto Grande
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0038	San Antonio de los Libres
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0039	San Bartolo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0043	San Jerónimo Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0048	San Pablo Oriente
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0049	San Pablo Sur
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0051	San Sebastián (Las Lomas)

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0052	Santa Ana del Águila
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0053	Santa Rosa Primera (Santa Rosa Oriente)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0055	El Tepehuaje
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0057	La Trinidad
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0061	Colonia Francisco Villa (Cuadrilla Seca)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0062	El Tule
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0063	El Nanche
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0064	Paso Real Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0065	La Caña Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0066	El Coyol
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0067	Las Mesas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0071	Las Piñas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0072	Pinzan Morado
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0073	Puerto del Coco
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0074	El Gachupín
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0078	El Salto
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0080	El Naranja
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0082	Las Mesas del Guayabo (Las Mesas)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0084	La Flor del Sur
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0085	La Lajita

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0086	El Pericón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0087	Piedra Parada
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0088	El Jondeon
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0089	Los Fabianes
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0090	Las Palmitas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0092	Las Cruces
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0100	Caballos
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0101	La Cañita
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0108	El Cuajilote
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0109	Cuatro Cruces (Palo Mercado)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0114	Gómez Farías (El Limón)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0118	Mesa de Corrales
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0121	Mesas de las Pilas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0124	El Monte
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0128	Palos Grandes
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0132	Paso Ancho
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0134	Pocitos del Balcón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0135	El Polvorín
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0145	El Timbre
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0146	Las Tinajas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0147	El Uge
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0151	Zapotitlán

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0160	El Zapotal
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0161	Pueblito Nuevo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0162	Corre Pescado
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0164	El Arroyo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0167	Charco Azul
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0168	Charco de la Vaca
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0169	Los Pinzanes
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0173	Mesa Verde
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0175	El Rinconcito
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0176	La Hacienda Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0178	El Rincón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0184	El Cirián
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0185	Colonia Villa Hermosa
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0186	Chilacayote
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0187	La Desdicha
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0188	Fresnitos
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0189	El Jabalí
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0195	Pinzanal
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0200	Plan de Azaleas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0201	Arroyo del Guayabo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0206	El Horcón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0209	Lomas del Cuero

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0211	El Mango
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0220	El Tejocote
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0224	Las Chicas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0227	Plan de la Gallina
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0229	Santa María Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0231	Agua Zarca
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0236	El Cuajilotito
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0238	Los Horcones
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0239	La Llave
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0243	Puerto de la Sanguinaria
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0244	Palo Barrenado
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0247	El Paraje de la Laguna
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0250	La Sidra
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0251	Los Tepetates
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0252	El Tigre
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0255	La Sanguinaria
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0256	Arroyo Zarco

SÉPTIMO.- Que en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

Los factores de zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie se aplicarán de acuerdo a los siguientes parámetros:

A). FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.80 a 1.20

TIPO DE PREDIO	FACTOR
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio	0.80

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.00 metros lineales de ancho o más y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

B). FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

C). FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFe = Fe / 8$$

Fe: Frente del lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

D-1). Pendiente. (Fp) Variación de 0.60 a 1.00


Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente.

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93

	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60	

D-2). DESNIVEL. (Fd) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

	DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.00	1.00
	0.05	0.04	0.96
	1.00	0.07	0.93
	2.00	0.14	0.86
	3.00	0.21	0.79
	4.00	0.28	0.72
	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60

D-3). FACTOR DE FORMA. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

b) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66

6.00	0.40	0.60
------	------	------

E). FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variación de 0.62 a 1.00

Con relación directa entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de ubicación.

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

$$\text{Rel Sup} = \frac{\text{Superficie del lote en estudio}}{\text{Superficie del lote promedio}}$$

Relación de Supo Supo	Facto	Relación de Supo Supo	Facto
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76
De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72
De 6.01 a 7.00	0.90	De 16.01 a 17.00	0.70
De 7.01 a 8.00	0.88	De 17.01 a 18.00	0.68
De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01 a 19.00	0.66
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01 a 20.00	0.64
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62

D-3). FACTOR DE FORMA. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos

$$Ffo = \sqrt{Rreg / STo}$$

En donde:

Ffo= Factor de Forma

Rreg = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:

$$Fre = Fzo \times Fub \times Ffe \times Fir \times Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.40. En caso de que fuera menor se ajustará a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que

se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR USO Y POR CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

TABLA DE VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES
 FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

En donde:
$$\frac{\text{Fed} ((\text{VU} - \text{E}) * 0.90) + (\text{VU} * 0.10)}{\text{VU}}$$

Fed= Factor por Edad.

VU= Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PAPG-047/2023, fechado el 14 de julio de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio SFA/SI/SGC/1447 de fecha 13 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente: me permito informarle que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción** del Municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes

ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

El Ayuntamiento Municipal de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, señala en el considerando cuarto de su iniciativa que:

...“ Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales de terreno y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2023, además, se determinó conservar la tasa del **8 al millar anual**; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento durante el mes de enero del 12 %, el mes de febrero un descuento del 10 % y el mes de marzo un descuento del 8 %”.

Por lo que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socio-económicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Durante el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley número 266, de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se mantiene del 8 al millar anual** que se aplicaron en 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

“ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492

de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”

Que en sesiones de fecha 18 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ajuchitlán del Progreso del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emitase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 618 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AJUCHITLÁN DEL PROGRESO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2024.

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALORES POR HECTÁREA (UMA)
000	1	Terrenos de Riego	129.00
000	2	Terrenos de Humedad	128.00

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALORES POR HECTÁREA (UMA)
000	3	Terrenos de Temporal	127.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	91.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	90.00
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	90.50

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

El valor en pesos de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) es el determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA: 001 CENTRO				
001	001	001	BENITO JUÁREZ	0.95
001	001	002	ENRIQUE RAMÍREZ CHAMU	0.95
001	001	003	GENERAL MIGUEL HERAS	0.95
001	001	004	PORTAL CUAUHTÉMOC	0.95
001	001	005	MAESTROS	0.95
001	001	006	GRAL. VICENTE GUERRERO	0.95
001	001	007	FRANCISCO I. MADERO	0.95
001	001	008	PROFESOR ISAAC CARRANZA	0.95
001	001	009	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.95
001	001	010	SAN SALVADOR DE LOS QUEVEDOS	0.95
001	001	011	IGNACIO ZARAGOZA	0.95
001	001	012	LICENCIADO J. ROSAS OLEA	0.95
001	001	013	C. RAMÓN V. ÁLVAREZ	0.95
001	001	014	JAIME NUNÓ	0.95
001	001	015	GENERAL CUSTODIO HERNÁNDEZ	0.95
001	001	016	GALEANA	0.95
001	001	017	HERMANOS FLORES MAGÓN	0.95
001	001	018	EMILIO CARRANZA	0.95
001	001	019	HUMBOLDT	0.95
001	001	020	LEONA VICARIO	0.95
001	001	021	CUAUHTÉMOC	0.95
001	001	022	HERMENEGILDO GALEANA	0.95
001	001	023	JUSTO SIERRA	0.95
001	001	024	PROFESORA TEÓFILA ROMERO	0.95
001	001	025	JOSÉ MARÍA MORELOS	0.95
001	001	026	LIC. IGNACIO M. ALTAMIRANO	0.95
001	001	027	NIÑOS HÉROES	0.95
001	001	028	PROFESOR TEÓFILO CONDE Y LÓPEZ	0.95
001	001	029	VALERIO TRUJANO	0.95
001	001	030	J. INOCENTE LUGO	0.95
001	001	031	ARROYO	0.95
001	001	032	CRISTÓBAL COLÓN	0.95
001	001	033	16 DE SEPTIEMBRE	0.95
001	001	034	NICOLÁS BRAVO	0.95

001	001	035	EL CALVARIO	0.95
001	001	036	RODOLFO CASTILLEJA	0.95
001	001	037	DE LOS CENSOS	0.95
001	001	038	PORTAL COMERCIO	0.95
001	001	039	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.95
COLONIA: 002 SANTA CRUZ				
001	002	001	HUMBOLDT	0.89
001	002	002	LICENCIADO J. ROSAS OLEA	0.89
001	002	003	LEONA VICARIO	0.89
001	002	004	PORTAL CUAUHTÉMOC	0.89
001	002	005	SANTA CRUZ	0.89
001	002	006	PROFESORA CELINA RODRÍGUEZ	0.89
001	002	007	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.89
BARRIO: 003 CRUZ VERDE				
001	003	001	GRAL. VICENTE GUERRERO	0.93
001	003	002	PROFESORA TEÓFILA ROMERO	0.93
001	003	003	GENERAL CUSTODIO HERNÁNDEZ	0.93
001	003	004	HERMANOS FLORES MAGÓN	0.93
001	003	005	VALERIO TRUJANO	0.93
001	003	006	BENITO JUÁREZ	0.93
001	003	007	MAESTROS	0.93
001	003	008	HERMENEGILDO GALEANA	0.93
001	003	009	PROFESOR TEÓFILO CONDE Y LÓPEZ	0.93
001	003	010	ABASOLO	0.93
001	003	011	C. RAMÓN V. ÁLVAREZ	0.93
001	003	012	SAN SALVADOR	0.93
001	003	013	SAN SALVADOR DE LOS QUEVEDOS	0.93
001	003	014	FRANCISCO I. MADERO	0.93
001	003	015	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.93
BARRIO: 004 SAN LORENZO				
001	004	001	SAN MARCOS	0.89
001	004	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.89
001	004	003	CUAUHTÉMOC	0.89
001	004	004	GUADALUPE VICTORIA	0.89
001	004	005	NICOLÁS BRAVO	0.89
001	004	006	LICENCIADO J. ROSAS OLEA	0.89
001	004	007	16 DE SEPTIEMBRE	0.89
001	004	008	SAN LORENZO	0.89
001	004	009	ESPÍRITU	0.89
001	004	010	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.89
BARRIO: 005 NUEVO				

001	005	001	EJIDO	0.84
001	005	002	CUAUHTÉMOC	0.84
001	005	003	ARROYO	0.84
001	005	004	DE LA CASA EJIDAL	0.84
001	005	005	GUADALUPE VICTORIA	0.84
001	005	006	IGNACIO ZARAGOZA	0.84
001	005	007	ALDAMA	0.84
001	005	008	ENRIQUE RAMÍREZ CHAMU	0.84
001	005	009	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.84
BARRIO: 006 LA UNION				
001	006	001	GUADALUPE VICTORIA	0.82
001	006	002	SAN MARCOS	0.82
001	006	003	EMILIANO CARRANZA	0.82
001	006	004	12 DE OCTUBRE	0.82
001	006	005	EJIDO	0.82
001	006	006	EMILIO CARRANZA	0.82
001	006	007	JOSÉ MARÍA MORELOS	0.82
001	006	008	LÁZARO CÁRDENAS	0.82
001	006	009	16 DE SEPTIEMBRE	0.82
001	006	010	ARROYO	0.82
001	006	011	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.82
001	006	012	ALDAMA	0.82
001	006	013	5 DE MAYO	0.82
001	006	014	COLOSIO	0.82
001	006	015	NICOLÁS BRAVO	0.82
001	006	016	JAVIER MINA	0.82
001	006	017	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.82
BARRIO: 007 EL CALVARIO				
001	007	001	EL CALVARIO	0.80
001	007	002	DEL SAPO	0.80
001	007	003	SAN LORENZO	0.80
001	007	004	SAN MARCOS	0.80
001	007	005	LICENCIADO J. ROSAS OLEA	0.80
001	007	006	SANTA CRUZ	0.80
001	007	007	HERMENEGILDO GALEANA	0.80
001	007	008	16 DE SEPTIEMBRE	0.80
001	007	009	CUAUHTÉMOC	0.80
001	007	010	GRAL. NICOLÁS BRAVO	0.80
001	007	011	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.80
BARRIO: 008 EL PANTEON				
001	008	001	GRAL. VICENTE GUERRERO	0.87
001	008	002	ENRIQUE RAMÍREZ CHAMU	0.87

001	008	003	MAESTROS	0.87
001	008	004	GALEANA	0.87
001	008	005	BENITO JUÁREZ	0.87
001	008	006	CUAUHTÉMOC	0.87
001	008	007	VALERIO TRUJANO	0.87
001	008	008	HERMENEGILDO GALEANA	0.87
001	008	009	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.87
SECTOR CATASTRAL 002				
001 EL AGUAJE				
002	001	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	001	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.77
002 AYAVITILE				
002	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	002	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
003 CANTON DE GUERRERO				
002	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	003	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
004 CORRAL FALSO				
002	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	004	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
005 CHANGATA				
002	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	005	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
006 LA LAJA				
002	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	006	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
007 EL REPARO				
002	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	007	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
008 SAN CRISTOBAL				
002	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	008	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
009 SAN GABRIEL				
002	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	009	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
010 SAN JERONIMO EL GRANDE				
002	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	010	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
011 SAN LORENZO				
002	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	011	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77

012 SAN MARCOS				
002	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	012	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
013 SAN MATEO				
002	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	013	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
014 SAN PEDRO Y GARZAS				
002	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	014	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
015 SANTA ROSA DE LIMA				
002	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	015	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
016 VILLA NICOLAS BRAVO				
002	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	016	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
017 ZACAHUAJE				
002	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	017	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
018 AGUA ESCONDIDA				
002	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	018	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
019 SAN MARCOS ORIENTE				
002	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	019	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
SECTOR CATASTRAL 003				
001 ANONITAS				
003	001	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	001	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
002 EL CARRIZAL				
003	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	002	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
003 EL COCO				
003	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	003	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
004 COLONIA HIDALGO (LLANO GRANDE)				
003	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	004	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
005 LA COMUNIDAD				
003	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	005	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
006 EL ESPIRITU SANTO				

003	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	006	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
007 LOS FRENOS DE PUERTO RICO				
003	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	007	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
008 GUAYATENGO				
003	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	008	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
009 IXCAPUZALCO				
003	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	009	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
010 LAS JUNTOS (LA JUNTAS DEL RINCO CHIQUITO)				
003	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	010	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
011 EL LIMON				
003	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	011	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
012 EL LLANO GRANDE				
003	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	012	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
013 NANCHE COLORADO (EL NANCHE)				
003	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	013	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
014 PIZOTLA				
003	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	014	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
015 PUERTO GRANDE				
003	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	015	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
016 SAN ANTONIO DE LOS LIBRES				
003	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	016	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
017 SAN BARTOLO				
003	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	017	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
018 SAN JERONIMO SANTA FE				
003	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	018	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
019 SAN PABLO ORIENTE				
003	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	019	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77

020 SAN PABLO SUR				
003	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	020	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
021 SAN SEBASTIAN (LAS LOMAS)				
003	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	021	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
022 SANTA ANA DEL AGUILA				
003	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	022	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
023 SANTA ROSA PRIMERA (SANTA ROSA ORIENTE)				
003	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	023	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
024 EL TEPEHUAJE				
003	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	024	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
025 LA TRINIDAD				
003	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	025	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
026 COLONIA FRANCISCO VILLA (CUADRILLA SECA)				
003	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	026	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
027 EL TULE				
003	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	027	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
028 EL NANCHE				
003	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	028	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
029 PASO REAL SANTA FE				
003	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	029	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
030 LA CAÑA SANTA FE				
003	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	030	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
031 EL COYOL				
003	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	031	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
032 LAS MESAS				
003	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	032	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
033 LAS PIÑAS				
003	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77

003	033	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
034 PINZAN MORADO				
003	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	034	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
035 PUERTO DEL COCO				
003	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	035	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
036 EL GACHUPIN				
003	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	036	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
037 EL SALTO				
003	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	037	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
038 EL NARANJO				
003	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	038	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
039 LAS MESAS DEL GUAYABO (LAS MESAS)				
003	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	039	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
040 LA FLOR DEL SUR				
003	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	040	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
041 LA LAJITA				
003	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	041	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
042 EL PERICON				
003	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	042	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
043 PIEDRA PARADA				
003	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	043	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
044 EL JONDEON				
003	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	044	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
045 LOS FABIANES				
003	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	045	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
046 LAS PALMITAS				
003	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	046	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
047 LAS CRUCES				

003	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	047	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
048 CABALLOS				
003	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	048	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
049 LA CAÑITA				
003	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	049	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
050 EL CUAJILOTE				
003	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	050	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
051 CUATRO CRUCES (PALO MARCADO)				
003	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	051	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
052 GÓMEZ FARÍAS (EL LIMÓN)				
003	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	052	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
053 MESA DE CORRALES				
003	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	053	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
054 MESAS DE LAS PILAS				
003	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	054	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
055 EL MONTE				
003	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	055	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
056 PALOS GRANDES				
003	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	056	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
057 PASO ANCHO				
003	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	057	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
058 POCITOS DEL BALCÓN				
003	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	058	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
059 EL POLVORIN				
003	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	059	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
060 EL TIMBRE				
003	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	060	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77

061 LAS TINAJAS				
003	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	061	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
062 EL UGE				
003	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	062	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
063 ZAPOTITLÁN				
003	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	063	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
064 EL ZAPOTAL				
003	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	064	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
065 PUEBLITO NUEVO				
003	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	065	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
066 CORRE PESCADO				
003	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	066	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
067 EL ARROYO				
003	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	067	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
068 CHARCO AZUL				
003	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	068	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
069 CHARCO DE LA VACA				
003	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	069	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
070 LOS PINZANES				
003	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	070	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
071 MESA VERDE				
003	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	071	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
072 EL RINCONCITO				
003	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	072	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
073 LA HACIENDA DE SANTA FE				
003	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	073	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
074 EL RINCON				
003	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77

003	074	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
075 EL CIRIÁN				
003	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	075	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
076 COLONIA VILLA HERMOSA				
003	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	076	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
077 CHILACAYOTE				
003	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	077	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
078 LA DESDICHA				
003	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	078	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
079 FRESNITOS				
003	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	079	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
080 EL JABALI				
003	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	080	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
081 PINZANAL				
003	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	081	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
082 PLAN DE AZALEAS				
003	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	082	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
083 ARROYO DEL GUAYABO				
003	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	083	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
084 EL HORCÓN				
003	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	084	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
085 LOMAS DEL CUERO				
003	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	085	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
086 EL MANGO				
003	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	086	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
087 EL TEJOCOTE				
003	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	087	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
088 LAS CHICAS				

003	088	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	088	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
089 PLAN DE LA GALLINA				
003	089	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	089	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
090 SANTA MARIA SANTA FE				
003	090	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	090	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
091 AGUA ZARCA				
003	091	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	091	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
092 EL CUAJILOTITO				
003	092	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	092	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
093 LOS HORCONES				
003	093	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	093	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
094 LA LLAVE				
003	094	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	094	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
095 PUERTO DE LA SANGRINARIA				
003	095	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	095	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
096 PALO BARRENADO				
003	096	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	096	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
097 EL PARAJE DE LA LAGUNA				
003	097	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	097	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
098 LA SIDRA				
003	098	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	098	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
099 LOS TEPETATES				
003	099	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	099	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
100 EL TIGRE				
003	100	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	100	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
101 LA SANGUINARIA				
003	101	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	101	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77

102 ARROYO ZARCO				
003	102	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	102	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77

III. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Habitacional	Precaria	HAA	1.01
	Económica	HAB	1.03
	Interés social	HAC	1.07
	Buena	HAD	1.13
	Muy buena	HAE	1.19

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

ECONÓMICA.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO COMERCIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Comercial	Económica	COA	1.48
	Buena	COB	1.72
	Muy buena	COC	2.08
	Tienda departamental	COD	9.94

ECONÓMICA.

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

BUENA.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

TIENDA DEPARTAMENTAL.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contra trabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

Maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

CONSTRUCCIONES ESPECIALES.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M² (UMA)
Construcciones especiales	Hospitales	CEA	2.31
	Mercados	CEB	2.08
	Hoteles sin clasificación	CEC	2.67

HOSPITALES.

Construcciones destinadas a la atención médica; construidas con materiales de mediana calidad; realizadas por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento gubernamental.

MERCADOS.

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

HOTELES SIN CLASIFICACIÓN.

Construcciones destinadas al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con

materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento bancario.

INSTALACIONES ESPECIALES.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Instalaciones especiales	Cisternas por unidad	IEA	2.67
	Fosas sépticas	IEB	3.26

CISTERNAS POR UNIDAD.

Las Cisternas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan a almacenar agua para el consumo de los habitantes de las viviendas, hechas con paredes de tabique, reforzadas con castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

FOSAS SEPTICAS.

Las Fosas Sépticas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas residuales domésticas, utilizadas normalmente en los edificios ubicados en zona alejadas de los centros de población, en las que no existe red de alcantarillado.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Obras complementarias	Estacionamiento descubierto	OCA	2.67
	Estacionamiento cubierto	OCB	3.85
	Alberca	OCC	4.44
	Bardas	OCD	2.67
	Áreas ajardinadas	OCE	3.26

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierto.

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

ALBERCA.

Destinada a fines residenciales, deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construidas por empresas constructoras especializadas.

BARDAS.

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

ÁREAS AJARDINADAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

ARTÍCULO TERCERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para el conocimiento general y efectos legales conducentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en su gaceta municipal y el portal electrónico oficial.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas **en el artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

DIPUTADA PRESIDENTA.

LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.

Rúbrica.

DIPUTADO SECRETARIO.

ANDRÉS GUEVARA CÁRDENAS.

Rúbrica.

DIPUTADA SECRETARIA.

PATRICIA DOROTEO CALDERÓN.

Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 618 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AJUCHITLÁN DEL PROGRESO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024**, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los veintiseis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.

Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

MTRO. LUDWIG MARCIAL REYNOSO NÚÑEZ.

Rúbrica.

DECRETO NÚMERO 619 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALPOYECA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed,

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 18 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Alpoyecaca del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión de Hacienda conforme a lo establecido en el artículo 256 de nuestra Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, realizaron el análisis de esta Iniciativa, conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, a efecto de clarificar lo señalado por el Municipio, se hace una transcripción de las consideraciones expuestas sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2024 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Alpoyecá, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/133/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, el Ciudadano Nelzon García Morales, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Alpoyecá, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Alpoyecá, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 17 de octubre del año 2023, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIII/3ER/SSP/DPL/0188-6/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Altoyeca, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Altoyeca, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Altoyeca, Guerrero**, motiva su iniciativa conforme al siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

“PRIMERO. - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2024, para estar en

condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, instalaciones especiales; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, Comercial; económica, regular, buena, instalaciones especiales; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya

variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Alpoyecá, con apoyo del personal de valuación **Ocampo Inmobiliaria – Bienes Raíces, Avalúos, Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción.**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa el **9.56%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **939.41%** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **1.77%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **5,573.80%** por abajo del valor comercial.

Derivado a la resolución del amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales de terreno y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2023; en lo que respecta a la tasa para el cobro del impuesto predial y con el fin de no lesionar la

economía del H. Ayuntamiento se propone aplicar para el año 2024 la tasa del 10 al millar anual en lugar de la tasa de 6 al millar anual que se aplicó en el año 2023.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **10 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 15% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 5% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores Y que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 9, Fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece dos zonas catastrales: la zona catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Alpoyeca, y sus respectivas localidades y el sector catastral 000, que corresponde a los terrenos rústicos, que comprenden, el, municipio, acuerdo a las siguientes tabla.

BARRIOS DE LA CABECERA MUNICIPAL QUE CORRESPONDEN AL SECTOR CATASTRAL 001. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240001	Alpoyeca
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240002	Ixcateopan
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240003	San José Buenavista
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240004	Tecoyo
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240005	Barrio de San Marcos
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240006	Barrio el Socorrito
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240007	Colonia Cristo Rey
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240008	El Cantil Azul
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240009	La Huamuchilera
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240011	Rancho el Veinticinco
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240012	Rancho Fidel Gómez
12	Guerrero	005	Alpoyeca	120240013	Rancho los Naranjos (Ejido Parota)

SÉPTIMO. - Que, en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

Los factores de zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie se aplicarán de acuerdo a los siguientes parámetros:

A). FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.80 a 1.20

TIPO DE PREDIO	FACTOR
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio	0.80

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.00 metros lineales de ancho o más y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

B). FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

C). FACTOR DE REFERENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio.

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$\text{Fir} = \text{Fp} * \text{Fd} * \text{Ffo}$$

D-1.- Pendiente. (Fp) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
0.00	0.0%	0.00	1.00
0.01	1.0%	0.02	0.98
0.02	2.0%	0.04	0.96
0.03	3.0%	0.06	0.94
0.04	4.0%	0.07	0.93
0.05	5.0%	0.08	0.92
0.06	6.0%	0.10	0.90
0.08	8.0%	0.12	0.88
0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

D-2).- DESNIVEL. (Fd) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

D-3.- FACTOR DE FORMA. - (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación solo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

- a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y este conformado por ocho ángulos menos.

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

E). - FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variación de 0.62 a 1.00

Con relación directa entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de ubicación.

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

Rel Sup = Superficie del lote en estudio / Superficie del lote promedio

Relación de Supo	Factor Supo	Relación de Supo	Facto Supo
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76
De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72
De 6.01 a 7.00	0.90	De 16.01 a 17.00	0.70
De 7.01 a 8.00	0.88	De 17.01 a 18.00	0.68
De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01 a 19.00	0.66
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01 a 20.00	0.64
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62

D-3). - FACTOR DE FORMA. - (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación solo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

- a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y este conformado por ocho ángulos o menos.

$$Ffo = \sqrt{Rreg} / STo$$

En donde

Ffo = Factor de Forma

Rreg = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente

STo = Superficie Total del Terreno

FACTOR RESULTANTE

El factor resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinara a través de la siguiente formula:

$$Fre = Fzo * Fub * Ffe * Fir * Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 4.0. En caso de que fuera menor se ajustara a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad, todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

En donde: **Fed** $((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10) / VU$

Fed = Factor por Edad

VU = Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/109/AG fechado el 25 de septiembre del presente año, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1441/2023, de fecha 13 de octubre del año 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**”

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero número 231, esta Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el **Municipio de Alpoyecá, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la administración municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

El Ayuntamiento Municipal de **Alpoyecá, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 5% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas discapacitadas se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el **Municipio de Alpoyecá, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley

Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2023, para que el incremento del próximo año 2024 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

En la iniciativa de ley de ingresos del **Municipio de Altoyeca, Guerrero**, en el artículo 8 del impuesto predial, proponía elevar la tasa de **6** al millar aplicada en 2023, a **10** al millar para el 2024, lo que contravienen los derechos de legalidad y seguridad jurídica al no considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, no guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2023, y considerar una razonable tasa de 7.5 al millar para 2024, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

Con lo anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio.

En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:

“ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2024.**

ARTÍCULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Altoyeca, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

ARTÍCULO TERCERO. – Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Alpoyecá, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.”

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/109/AG fechado el 25 de septiembre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1441/2023, de fecha 13 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

Se concluye que los valores catastrales de suelo y de construcción propuestos para el año 2024, no presentan ningún incremento, con respecto a los valores del año 2023; los cuales se encuentran por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado; así también proponen aplicar la tasa del 10 al millar anual, en lugar del 6 al millar anual del 2023.”

Que en sesiones de fecha 18 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en

términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Alpoyecá del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emitase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 619 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALPOYECA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Alpoyecá, del Estado de Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE POR SECTOR	VALOR POR HA EN UMA
000	1	TERRENOS DE RIEGO	55.9
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	54.6
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL	53.3
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	6.50
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	5.20
000	6	TERRENOS DE MONTES ALTOS SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION LABORAL	5.33

1.- TERRENOS DE RIEGO.

Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero. Utilizados para la extracción de recursos forestales, esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 001, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

1. SECTOR CATASTRAL 001.

El sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Alpoyecá, agrupando sus barrios y las zonas periféricas de cada uno de los barrios, así como a las distintas localidades que integran el municipio.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	JUAN ÁLVAREZ	0.82
001	001	002	ALDAMA	0.82
001	001	003	REFORMA	0.82

001	001	004	IGNACIO ZARAGOZA	0.82
001	001	005	HERÓICO COLEGIO MILITAR	0.82
001	001	006	MARIANO ABASOLO	0.82
001	001	007	AV. JUÁREZ	0.82
001	001	008	AV. MIGUEL HIDALGO	0.82
001	001	009	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	0.82
001	001	010	CUAUHTÉMOC	0.82
001	001	011	VICENTE GUERRERO	0.82
001	001	012	NICOLAS BRAVO	0.82
COLONIA 002 SAN DIEGO				
001	002	001	PUEBLA	0.63
001	002	002	NACIONAL	0.63
001	002	003	MANGADA	0.69
001	002	004	NIÑO ARTILLERO	0.63
001	002	005	LOS LIRIOS	0.63
001	002	006	LAS ROSAS	0.63
001	002	007	TULIPANES	0.63
001	002	008	BUGANVILIAS	0.63
001	002	009	AMAPOLA	0.63
001	002	010	FLOR DE LIZ	0.63
001	002	011	ORQUÍDEA	0.63
COLONIA 003 GUADALUPE				
001	003	001	PORVENIR	0.69
001	003	002	PÍPILA	0.69
001	003	003	AV. LUÍS DONALDO COLOSIO	0.69
001	003	004	PROVIDENCIA	0.69
001	003	005	LAS JOYAS	0.63
001	003	006	INSURGENTES	0.69
COLONIA 004 SAN MARCOS				
001	004	001	JOSÉ LÓPEZ PORTILLO	0.69
001	004	002	JUAN RUÍZ DE ALRACÓN	0.69
001	004	003	RUBEN DARÍO	0.69
001	004	004	CERVANTES	0.69
001	004	005	UNIÓN	0.69
001	004	006	REMEDIO PAZ	0.63
001	004	007	ALEMÁN	0.69
001	004	008	ADOLFO RUÍZ CORTINEZ	0.69
001	004	009	RUBÉN FIGUEROA	0.69
001	004	010	FLORIDA	0.69
001	004	011	CARITINO MALDONADO	0.69

005 SUR				
001	005	001	LEONA VICARIO	0.69
006 NORTE				
001	006	001	MINA	0.69
001	006	002	QUERÉTARO	0.69
001	006	003	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	0.69
COLONIA 007 PERPEUO SOCORRO				
001	007	005	BELISARIO DOMÍNGUEZ	0.69
001	007	006	SOR JUANA DE LA CRUZ	0.63
001	007	007	LEONA VICARIO	0.63
001	007	008	MANUEL ÁVILA CAMACHO	0.69
001	007	009	ADOLFO LÓPEZ MATEO	0.69
001	007	010	EMILIANO ZAPATA	0.69
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 008 SAN JOSE BUENAVISTA				
001	008	001	RUFFO FIGUEROA	0.41
001	008	002	IGNACIO ALLENDE	
001	008	003	AQUÍLES CERDAN	0.57
001	008	004	NIÑOS HÉROES	0.57
001	008	005	NICOLÁS BRAVO	0.41
001	008	006	LEONARDO BRAVO	0.57
001	008	007	EL CALVARIO	0.41
001	008	008	VICENTE GUERRERO	0.57
001	008	009	NIÑO PERDIDO	0.57
001	008	010	BENITO JUÁREZ	0.41
001	008	012	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
LOCALIDAD 009 IXCATEOPAN				
001	009	001	PÍPILA	0.41
001	009	002	JUAN ALDAMA	0.41
001	009	003	CORREGIDORA	0.57
001	009	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.57
001	009	005	IGNACIO ALLENDE	0.41
001	009	006	IGNACIO ZARAGOZA	0.57
001	009	007	MARIANO ABASOLO	0.41
001	009	008	MORELOS	0.57
001	009	009	IGNACIO ZARAGOZA	0.57
001	009	010	LÓPEZ MATEOS	0.57
001	009	012	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
LOCALIDAD 010 TECOYO				
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE.

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

ECONÓMICA.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y

120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.50
	ECONÓMICA	HAB	0.63
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.73
	REGULAR	HAD	0.88
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.98

COMERCIAL

ECONÓMICA.

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.26
	REGULAR	COB	1.88
	BUENA	COC	2.51

INSTALACIONES ESPECIALES

CISTERNAS.

Destinadas a fines deportivos y recreativos; construcción con concreto armado. Tabique, o similar; forrado normalmente con material petróleo o aplanado con cemento, construida por empresas constructoras especializadas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	EAA	4.25

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2024.**

ARTÍCULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Alpoyecá, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

ARTÍCULO TERCERO. – Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Alpoyecá, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

DIPUTADA PRESIDENTA.
LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.
Rúbrica.

DIPUTADO SECRETARIO.
ANDRÉS GUEVARA CÁRDENAS.
Rúbrica.

DIPUTADA SECRETARIA.
PATRICIA DOROTEO CALDERÓN.
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 619 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALPOYECA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024**, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.

Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

MTRO. LUDWIG MARCIAL REYNOSO NÚÑEZ.

Rúbrica.



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO

TARIFAS

Inserciones

POR UNA PUBLICACIÓN	
PALABRA O CIFRA.....	\$ 3.11
POR DOS PUBLICACIONES	
PALABRA O CIFRA.....	\$ 5.19
POR TRES PUBLICACIONES	
PALABRA O CIFRA.....	\$ 7.26

Precio del Ejemplar

DEL DÍA	\$ 23.86
ATRASADOS.....	\$ 36.31

Suscripción en el Interior del País

SEIS MESES.....	\$ 519.74
UN AÑO.....	\$ 1,115.21

Dirección General del Periódico Oficial

Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado
Edificio Montaña 2° Piso, Boulevard René Juárez Cisneros No. 62

Colonia Ciudad de los Servicios, C.P. 39074

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero

<https://periodicooficial.guerrero.gob.mx/>



DIRECTORIO

Mtra. Evelyn Cecilia Salgado Pineda
Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero

Mtro. Ludwig Marcial Reynoso Núñez
Secretario General de Gobierno

Dra. Anacleta López Vega
Subsecretaria de Gobierno, Asuntos Jurídicos y Derechos Humanos

Lic. Daniela Guillén Valle
Directora General del Periódico Oficial

