



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

Martes 26 de Diciembre de 2023

Año CIV

Edición No. 103 Alcance X

CONTENIDO

PODER EJECUTIVO

<p>DECRETO NÚMERO 645 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DEL RINCÓN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....</p>	<p>3</p>
<p>DECRETO NÚMERO 646 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 TELOLOAPAN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....</p>	<p>24</p>
<p>DECRETO NÚMERO 647 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TETIPAC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....</p>	<p>74</p>

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 645 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DEL RINCÓN 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 Rustico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Santa Cruz del Rincón 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Santa Cruz del Rincón**, 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 **032/2023**, de fecha **13 de octubre de 2023**, el Ciudadano **Godofredo Avilés Mendoza**, Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento Instituyente del Municipio de **Santa Cruz del Rincón**, 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Santa Cruz del Rincón**, 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 dos mil veintitrés**, 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/0188-63/2023** 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Santa Cruz del Rincón**, 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 **once 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Santa Cruz del Rincón**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Santa Cruz del Rincón, 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, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, **Comercial;** económica, regular, buena, 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), 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 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, en el que destacan los valores del suelo, tomándose en cuenta los métodos 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; resultando que mediante el análisis realizado en la zona de Santa Cruz del Rincón, se concluye que los valores catastrales representan en promedio el 20.01% del valor comercial; determinándose que el valor catastral se encuentra en un 440.17% por abajo del valor comercial; de igual manera en lo que respecta al valor de las construcciones, se determinar que el valor catastral representa un 7.32% del valor comercial; determinándose que el valor catastral se encuentra en un 1287.98% del valor comercial.

Derivado del comunicado de prensa número 296/2023 de fecha 29 de agosto del año 2023, emitido por la Suprema Corte de Justicia de Nación mediante sentencia de acción inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumulados 36/2023 y 49/2023 promovidas por la Comisión Nacional de Derechos Humanos y la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Guerrero, declarando la inconstitucionalidad de los impuestos adicionales, por lo que no se consideraran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024; por tratarse de un municipio de reciente creación no se cuenta con valores de terreno y construcción de años anteriores que permita hacer una comparación; de la misma manera se propone aplicar una tasa de **8 al millar anual para el cobro del impuesto predial del año 2024**, del mismo modo se apoyará al contribuyente cuando pague la totalidad del impuesto predial del ejercicio 2024, con el descuento del 15% en el mes de enero, el 10% en febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores 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 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 próxima.

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 establece una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y a las localidades en el sector 001 y a los terrenos rústicos en el sector 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Mpio.	Nombre Municipio	Clave De Localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410001	Santa Cruz del Rincón, guerrero
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410002	El potrerrillo
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410006	Piedra Pintada
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410007	Col. San Miguel

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Mpio.	Nombre Municipio	Clave De Localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410019	Col. El progreso
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410033	Tierra colorada de los Bravo
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410043	Rancho viejo
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410044	Col. Hidalgo
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410045	San Marcos
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410046	El cocoyul
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410054	Col. Los Ángeles
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410058	Colonia Los Ángeles
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410061	La parota
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410062	Pie de la cuesta
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410074	Jardines de cafetales
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410078	San vicente
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410103	Colonia el paraíso
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410104	Col. Santa cruz
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410105	Col. Valle del tezontello
12	Guerrero	65	Santa Cruz del Rincón, Guerrero	120410107	Col. Nazaret

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:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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) Variacion 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:

$$\mathbf{Fre = Fzo * Fub * Ffe * Fir * Fsu}$$

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 027/2023 de fecha 09 de octubre 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/CGC/1434/2023 de fecha 13 de octubre de 2023, 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 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 Rustico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Santa Cruz del Rincón, 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 **Santa Cruz del Rincón, 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 **15% en el mes de enero y el 10% en febrero**; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes 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 **Santa Cruz del Rincón, 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 **Santa Cruz del Rincón, Guerrero**, en el artículo 6 del impuesto predial, **mantiene la tasa de 8 al millar aplicada en 2023, para el 2024**, lo que 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, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, 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 la adecuación 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 para quedar como sigue:

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 6** de la Ley de Ingresos del municipio de **Santa Cruz del Rincón, Guerrero**, 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 **027/2023** fechado el **09 de octubre 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 Rustico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1434/2023**, 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.”**

La iniciativa de ley del municipio de **Santa Cruz del Rincón, Guerrero**, en el **artículo 6** del impuesto predial, propone la tasa de **8 al millar** para el 2024, la cual está sustentada y aprobada en el acta de cabildo municipal de fecha **11 de octubre de 2023**, así como en el oficio de validación **SFA/SI/CGC/1434/2023** emitido por la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, como autoridad normativa en la materia conforme a las disposiciones de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, y como ya se señaló anteriormente, dicha instancia también validó los valores de uso de suelo Rustico, Urbano y de construcción que sirven de base para el cobro del impuesto predial, de la siguiente manera: **“Se concluye que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos, están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado, no sin antes manifestarle que de acuerdo al análisis hecho a su a su proyecto de tablas de valores proponene aplicar la tasa del 8 al millar anual;por tratarse de un municipio de nueva creación no se cuenta con antecedentes de los valores catastrales del año anterior”**.

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 Rustico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Santa Cruz del Rincón 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 645 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DEL RINCÓN 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Santa Cruz del Rincón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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.

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELOS RÚSTICOS
CON VIGENCIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	U.M.	VALOR EN UMA'S
No. de Código			Ubicación		
TERRENOS RUSTICOS					
000	001	Terrenos de Riego menos de 25 km de distancia Cabecera Mpal.		Ha.	79.10
000	002	Terrenos de humedad menos de 25 km		Ha.	57.20
000	003	Terrenos de Temporal menos de 25 km.		Ha.	51.40
000	004	Terrenos de Agostadero laborable menos de 25 km.		Ha.	34.30
000	005	Terrenos de Agostadero Cerril menos de 25 km.		Ha.	17.1
000	006	Terrenos de Monte Alto susceptibles. Para Explotación Forestal a menos de 25 km.		Ha.	128.5
000	007	Terrenos de Monte Alto Sin Explotación Forestal		Ha.	67.21
000	008	Terrenos de Explotación minera (metales y demás derivados de estos) a menos de 25 km.		Ha.	134.4

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	U.M.	VALOR EN UMA'S
No. de Código			Ubicación		
TERRENOS RUSTICOS					
000	001	001	Terrenos de Riego más de 25 km de distancia Cabecera Mpal.	Ha.	69.0
000	001	002	Terrenos de humedad más de 25 km	Ha.	47.0
000	001	003	Terrenos de Temporal más de 25 km.	Ha.	41.0
000	001	004	Terrenos de Agostadero laborable más de 25 km.	Ha.	24.0
000	001	005	Terrenos de Agostadero Cerril más de 25 km.	Ha.	12.0
000	001	006	Terrenos de Monte Alto susceptibles. Para Explotación Forestal a más de 25 km.	Ha.	118.0
000	001	007	Terrenos de Monte Alto Sin Explotación Forestal	Ha.	53.77
000	002	008	Terrenos de Explotación minera (metales y demás derivados de estos) a más de 25 km.	Ha.	112.02

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.

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACION 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 PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

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.

CABECERA MUNICIPAL Y COMUNIDADES DE SANTA CRUZ DEL RINCÓN, GUERRERO, GUERRERO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 SANTA CRUZ DEL RINCÓN, GUERRERO				
001	001	001	CENTRO	0.50
001	001	002	COL. PROGRESO	0.50
001	001	003	SAN MIGUEL	0.50
LOCALIDADES				
COMUNIDAD 002: EL POTRERITO				
001	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD:003 PIEDRA PINTADA				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 004 COLONIA SAN MIGUEL				
001	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD:005 COLONIA EL PROGRESO				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD:006 TIERRA COLORADA DE LOS BRAVO				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 007 RANCHO VIEJO				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 008 COLONIA HIDALGO				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 009 SAN MARCOS				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 010 EL COCOYULT				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 011 COLONIA LOS ANGELES				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 012 LA PAROTA				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 013 PIE DE LA CUESTA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 014 JARDINES DE CAFETALES				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 015 SAN VICENTE				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 016 COLONIA EL PARAISO				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 017 COLONIA SANTA CRUZ				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 018 COL. VALLE DEL TEZONTELLO				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
COMUNIDAD: 019 COLONIA NAZARET				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46

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

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

USO HABITACIONAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.78
	ECONÓMICA	HAB	0.82
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.87
	REGULAR	HAD	0.90
	INTERÉS MEDIO	HAE	1.04
	BUENA	HAF	1.10

PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías 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 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 acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigías y duelas de madera, vigías 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 la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 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 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, 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. Losas de concreto armado, secciones techadas con 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. Superficie 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 armado, 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, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

USO COMERCIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA's
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.95

	REGULAR	COB	1.05
	BUENA	COC	1.1

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. Las 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.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Santa Cruz del Rincón, Guerrero**, para los efectos legales procedentes.

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 la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Santa Cruz del Rincón, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 6** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Santa Cruz del Rincón, Guerrero**, 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 645 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DEL RINCÓN 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.
MTR. LUDWIG MARCIAL REYNOSO NÚÑEZ.
Rúbrica.

DECRETO NÚMERO 646 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 TELOLOAPAN 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 Teloloapan 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, realizó 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 **Teloloapan, 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/1320/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano Homero Hurtado Flores, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan, 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 dos mil veintitrés, 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/0188-67/2023 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan, 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 doce 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2024**.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan, 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 el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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 las 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal; terrenos de explotación mineral, así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, proximidad de centros comerciales, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad, explotación del terreno y en su caso el tipo de construcción con la que cuenten los predios.

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, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, hoteles de 1 a 3 estrellas, hotel 4 estrellas, hotel gran lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.; 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 se encuentra indexada a UMA's (Unidad de Medida y Actualización), para que en su caso se tenga un crecimiento en los Valores Catastrales equivalente al que el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) le determine al valor de la UMA 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 citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se tuvo que realizó un estudio de mercado en todo el municipio de Teloloapan, Guerrero; tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y tratándose de predios rústicos se tomarán hectárea los cuales sirvan de base para determinar los valores catastrales, el cual servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, las cuales estarán apegadas a los Principios de Proporcionalidad y Equidad Tributaria, esto con base al artículo 31, Fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En ese orden de ideas, derivado del análisis que versa en el estudio de mercado realizado en el Municipio de Teloloapan, Guerrero; se propone el incremento de 45.54% a los valores correspondientes a predios urbanos que fueron clasificados en 11 valores y que cada uno arroja distintos valores, ahora bien por cuanto hace al valor de predios habitacionales tenemos un incremento del 75.65% que de igual manera se clasificaron en 7 valores distintos, en predios comerciales se propone un incremento del 12,032.75%, resultado de la clasificación de 8 valores haciendo la aclaración en este valor, que se mantiene el valor del ejercicio fiscal correspondiente al 2022 que ya en el ejercicio fiscal 2023 se observó un error dentro de la tabla correspondiente al valor comercial de TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ESTACIONAMIENTO estableciendo un costo de 0.58 UMA's valor irreal que no corresponde a su clasificación comparado con el ejercicio fiscal 2022, en el cual tenía un costo de 70.37 UMA'S por ello se hace la aclaración y se corrige dicho valor, por último se propone un incremento a predios industriales del 68.69 % que lo conforman 4 valores distintos, es importante señalar que estos últimos corresponden a predios mineros.

Se considera que las propuestas que se presentan no es una propuesta agresiva económicamente para los contribuyentes de este municipio, ya que el valor aún se encuentra muy por debajo del costo de la UMA (0.50), aunado a que en los anteriores ejercicios fiscales los valores de suelo y construcción no han sido incrementados, es por ello que surge la necesidad de actualizar los valores catastrales en relación con los valores comerciales, pues se pretende dar a los predios de los contribuyentes un valor real sobre sus inmuebles, y a su vez permitir al municipio captar costos reales en su inventario de bienes del municipio.

Ahora bien, como se desprende de la sentencia que emitió la Suprema corte de Justicia de la Nación el día 25 de febrero del año dos mil veintidós, la cual se pronuncia sobre la inconstitucionalidad 215/2021, la cual fue promovida por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, concerniente a los impuestos adicionales y servicios de alumbrado público, con la finalidad de vincular al Congreso del Estado de Guerrero, para que se abstenga de incurrir en el futuro en los mismos vicios de inconstitucionalidad.

Como consecuencia a lo manifestado el cobro de Impuestos derechos los cuales eran adicionales tales como en su cobro con los impuestos de fomento educativo y asistencia social, Pro turismo o Pro ecología con el 15% por cada uno de los conceptos, para el ejercicio 2024, sustituyendo los impuestos adicionales por la denominada sobretasa de fomento, con la reducción de tarifa, a 0.5 el valor de la UMA.

Es por ello que se propone el incremento de valores por m² en la tabla de suelo urbano en un 29%, y en la tabla de construcción se propone incremento en el uso comercial e industrial en un 47%, tanto de impuestos y derechos que eran objeto de impuestos adicionales en razón y medida al porcentaje que gravaban esos adicionales, este incremento no tendrá un impacto desproporcionado en la economía de los y las contribuyentes, dado que no es otra que el porcentaje que han venido erogando por concepto de impuestos adicionales, en ese orden de ideas, se traslada a la tasa o tarifa que dan origen a los impuestos y derechos, de esta forma si se compara el monto erogado por concepto de impuesto o derechos más

impuestos adicionales que el contribuyente cubrió en el anterior ejercicio fiscal, contra el monto que arroja como resultado la aplicación de la tasa o tarifa que se propone a la misma base gravable, de aquellos, nos arroja el mismo monto sin variación alguna.

En ese orden de ideas, derivado del análisis que versa en el estudio de mercado realizado en el Municipio de Teloloapan, Guerrero; se propone el incremento de 31.90% en promedio a los valores de suelo y 48% a los valores de construcción, esto a razón de que estos últimos su valor se encuentra en un costo muy por debajo de la UMA equivalente actualmente a \$ 35.27 pesos (treinta y siete pesos 27/100 M.N) y la propuesta refiere a un incremento de \$ 16.60 pesos (dieciséis pesos 60/100 M.N) es decir, la propuesta arrojaría un costo total por M2 de \$ 51.87 pesos (cincuenta y un pesos 87/100 M.N), aumento que no se considera gravoso a la economía de los contribuyentes de este municipio, ya que el valor aun se encuentra muy por debajo del costo de la UMA (0.50), aunado a que en los anteriores ejercicios fiscales los valores de suelo y construcción no han sido incrementados, es por ello que surge la necesidad de actualizar los valores catastrales en relación con los valores comerciales.

Finalmente, en caso de que existiera un incremento a la contribución correspondiente al ejercicio fiscal 2024, este incremento sería únicamente el incremento anual resultado del monto de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que conforme a lo legal otorga el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Cabe mencionar que se mantiene la misma tasa del 10 al millar anual; por otra parte se propondrá que en la Ley de Ingresos del Municipio de Teloloapan, Guerrero; se contiene apoyando al contribuyente que pague la totalidad del impuesto predial del ejercicio correspondiente al 2024, en enero 15% y en el mes de febrero el 10%, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres y padres solteros (en condiciones de pobreza), y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, únicamente al año corriente con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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 dentro del padrón catastral; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogéneo más próxima en la que se ubiquen, en ese contexto a la presente propuesta de Tabla de Valores, de siete sectores que con los que se contaban anteriormente se unifico en solo dos sectores, los cuales corresponden a predios rústicos y urbanos.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral 01 dentro del municipio de Teloloapan, Guerrero; se establecen dos sectores catastrales, el sector 000 corresponde a todos los

terrenos rústicos y el 001, a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero y sus respectivas localidades de acuerdo con las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 000.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Uso de Suelo
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	Terrenos Rústicos

SECTOR CATASTRAL 001.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de colonia
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CENTRO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EUTIMIO PINZON
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	HEROES DEL 47
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAS PILAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BARRIO DE ZOMPANTITLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RUBEN FIGUEROA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	MEXICAPAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	MIGUEL HIDALGO
2	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TECAMPANA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BENITO JUAREZ
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL CHICUICUITL
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	SAN ANDRES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	FOVISSSTE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	20 DE NOVIEMBRE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAS CRUCES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LOMAS DE ATLIACA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	SOL AZTECA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL SABINO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	VICENTE GUERRERO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EMILIANO ZAPATA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL PEDREGAL
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	OXTOTITLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ACATEMPAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	AHUACATITLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TONALAPA DEL RIO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TONALAPA DEL RIO CUAUHTEMOC
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	COATEPEC COSTALES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LOS SAUCES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CHAPA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ALPIXAFIA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LA UNION

12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LA MAGDALENA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ACACHAUTLA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL VERDECILLO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RINCON CHIQUITO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ALCHOLOA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL POCHOTE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ACATLAN DE LA CRUZ
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CERRO ALTO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RIO DE ZAYULAPA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TETZILACATLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL CAPIRE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TEHUXTLA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	AHUEHUETLA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TEPOZONALQUILLO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	HUERTA GRANDE NORTE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	HUERTA GRANDE SUR
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ZACATLAN DE GUERRERO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TLAJOCOTLA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TENANCINGO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAGUNA SECA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAS CEIBAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BUENA VISTA DE GUADALUPE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	SANTA CRUZ UNION
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BUENAVISTA DEL AIRE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	SAN FRANCISCO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RANCHOS NUEVOS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CACAHUATLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ZACATLANCILLO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAS NEBLINAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LOS AHUAJES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TENANTITLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LOS LIMONES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ALAHUXTLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TLALPEXCO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RINCÓN DEL SAUCE

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:

$$\text{Fre} = \text{Fzo} \times \text{Fub} \times \text{Ffe} \times \text{Fir} \times \text{Fsu}$$

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. – Conforme a lo previsto en el artículo 42 del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, para establecer los factores de demérito por edad de las construcciones, que incluyen los factores de conservación dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, se aplicarán de acuerdo a la presente Tabla de Valores de Uso y Construcción.

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 en el 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	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS			

HABITACIONAL, HABITACIONAL COMERCIO	CON	30	50	50	60	70
HOTELES, DEPORTIVOS GIMNASIOS	Y	30	40	50	60	70
TERMINALES COMUNICACIONES	Y	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:
$$Fed = \frac{(vu - E) * 0.90 + (vu * 0.10)}{Vu}$$

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 25, de fecha 11 de agosto 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/CGC/1407/2023 de fecha 12 de octubre del año 2023, 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 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 Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Teloloapan, 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 **Teloloapan, 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 y en el mes de febrero el 10%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con **discapacidad**, 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 **Teloloapan, 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 buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de 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 **Teloloapan, Guerrero**, en el artículo 9 del impuesto predial, se mantiene la tasa de **10** al millar anual, aplicada en 2023 para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro, de fecha 12 de octubre de 2023, 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 la adecuación 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 para quedar como sigue:

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del municipio de **Teloloapan, 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 25, fechado el 11 de agosto 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 Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1406/2023, de fecha 12 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 propuestos para el año 2024, presentan un incremento promedio del 31.90% en los valores de suelo y del 48% en la construcción; los cuales aún se encuentran por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado”.

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 Teloloapan

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 646 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 TELOLOAPAN 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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.

**I. TABLA DE VALORES DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN 2024.
PREDIOS RÚSTICOS VALORES POR HECTÁREA.**

SECTOR	NUM.	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA	
			MENOS DE 20 KM /UMAS	MAS DE 20 KM /UMAS
000	1	TERRENO DE RIEGO	184.626	162.463
000	2	TERRENO DE HUMEDAD	153.855	130.117
000	3	TERRENO DE TEMPORAL	92.313	81.315
000	4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	76.921	65.052
000	5	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	61.542	48.789
000	6	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	246.181	222.508
000	7	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	123.084	97.578
000	8	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL	2,954.185	2,584.920
000	9	TERRENOS ASOCIADOS A LA EXPLOTACION MINERAL (REFORESTACION, CERCO PERIMETRAL, OFICINAS, ETC.)	2,954.185	2,584.920

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 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.

7. 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.

8. TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS). Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

9. TERRENOS ASOCIADOS A LA EXPLOTACION MINERAL Son aquellos que por su ubicación, requisitos legales y uso son necesarios para la extracción de yacimientos minerales.

II. TABLA DE VALORES DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN 2024. PREDIOS URBANOS VALORES POR METRO CUADRADO.

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	EUTIMIO PINZON	1.45
001	001	002	INDEPENDENCIA	1.45
001	001	003	JAIME NUNO	1.45
001	001	004	JOSE AZUETA	1.45
001	001	005	VICTORIA	1.45
001	001	006	JUAN N. ALVAREZ	1.45
001	001	007	5 DE MAYO	1.45
001	001	008	27 DE SEPTIEMBRE	1.45
001	001	009	RIVA PALACIO	1.45
001	001	010	CERRADA. RIVAPALACIO	1.45
001	001	011	ZARAGOZA	1.45
001	001	012	CANCIONEROS DEL SUR	1.45
001	001	013	ALTAMIRANO	1.45
001	001	014	EJERCITO TRIGARANTE	1.45
001	001	015	JUAN ALDAMA	1.45
001	001	016	CANDIDO PINEDA BARRIOS	1.45
001	001	017	1 ^a . DE MAYO	1.28
001	001	018	ALTAMIRANO	1.28
001	001	019	TEXCALATLA	1.28
001	001	020	JOSE AZUETA	1.28
001	001	021	2 DE ABRIL	1.28
001	001	022	HIDALGO	1.28
001	001	023	JOAQUIN BELTRAN	1.28
001	001	024	PINO SUAREZ	1.28
001	001	025	VICENTE GUERRERO	1.28
001	001	026	REFORMA	1.28
001	001	027	5 DE FEBRERO	1.28
001	001	028	PRIVADA 5 DE FEBRERO	1.28
001	001	029	ESCUDERO	1.28
001	001	030	GALEANA	1.28
001	001	031	BRAVO	1.28
001	001	032	RAMON CORONA	1.28

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	001	033	GUADALUPE VICTORIA	1.28
001	001	034	10 DE ENERO	1.28
001	001	035	ALLENDE	1.28
001	001	036	HUILCAMINA	1.28
001	001	037	MITLA	1.28
001	001	038	CAMELLON	1.28
001	001	039	FLORES MAGON	1.28
001	001	040	MELCHOR OCAMPO	1.28
001	001	041	PRIV. MELCHOR OCAMPO	1.28
001	001	042	CITLALI	1.28
001	001	043	18 DE MARZO	1.28
001	001	044	SOTO LA MARINA	1.28
001	001	045	PIPILA	1.28
001	001	046	SOR JUANA INES DE LA CRUZ	1.28
001	001	047	LA LUZ	1.28
001	001	048	LA FE	1.28
001	001	049	LIBERTAD	1.28
001	001	050	EMILIO CARRANZA	1.28
001	001	051	ESPERANZA	1.28
001	001	052	TELOMAXCOCHILT	1.28
001	001	053	LOS PINOS	1.28
001	001	054	CDA. ATZCAPOZALCO	1.28
001	001	055	POZO DE AGUA	1.28
001	001	056	DE LAS FLORES	1.28
001	001	057	SEGUNDA DE ALARCON	1.28
001	001	058	BENJAMIN SALGADO	1.28
001	001	059	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.28
001	001	060	PEDRO CASTILLO	1.28
001	001	061	FRANCISCO I. MADERO	1.28
001	001	062	NETZAHUALCOYOTL	1.28
001	001	063	CUAUHTEMOC	1.28
001	001	064	PEDRO ASCENCIO	1.28
001	001	065	CDA. DE MADERO	1.28
001	001	066	PRIV. DE MADERO	1.28
001	001	067	NOCHE TRISTE	1.28

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	001	068	JAIME NUNO	1.28
001	001	069	M. PEREZ	1.28
001	001	070	CARITINO MALDONADO	1.28
001	001	071	5 DE MAYO	1.28
001	001	072	CERRADA 5 DE MAYO	1.28
001	001	073	ABASOLO	1.28
001	001	074	CALZ. LAZARO CARDENAS	1.28
001	001	075	JUAN DE LA BARRERA	1.28
001	001	076	ACAPIXTLA	1.28
001	001	077	SANTOS DEGOLLADO	1.28
001	001	078	RAMOS MILLAN	1.28
001	001	079	MA. DE LA LUZ	1.28
001	001	080	CDA. MA. DE LA LUZ	1.28
001	001	081	1RA. DE MAYO	1.28
001	001	082	AMATE	1.28
001	001	083	ALDAMA	1.28
COLONIA 002 EUTIMIO PINZON				
001	002	001	MOCTEZUMA	1.28
001	002	002	XICOTENCATL	1.28
001	002	003	ATZAYACATL	1.28
001	002	004	CUAUHTEMOC	1.28
001	002	005	12 DE OCTUBRE	1.28
001	002	006	LAS PILAS	1.28
001	002	007	TUNEL	1.28
001	002	008	SAUCE	1.28
001	002	009	EMILIANO ZAPATA	1.28
001	002	010	JUAN ESCUTIA	1.28
001	002	011	FERNANDO MONTES DE OCA	1.28
001	002	012	NIÑO ARTILLERO	1.28
001	002	013	VICENTE SUAREZ	1.28
001	002	014	AGUSTIN MELGAR	1.28
001	002	015	GUILLERMO PRIETO	1.28
001	002	016	CARITINO MALDONADO	1.28
001	002	017	LIBERTAD	1.28
001	002	018	18 DE MAYO	1.28
001	002	019	FRANCISCO MARQUEZ	1.28
001	002	020	CUITLAHUAC	1.28

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	002	021	PERDO ASCENCIO ALQUISIRAS	1.28
001	002	022	FRANCISCO I. MADERO	1.28
001	002	023	CERRADA DE MADERO	1.28
001	002	024	CAMINO A TIANQUIZOLCO IXTICAPAN	1.28
001	002	025	LOS PINOS	1.28
COLONIA 003 HEROES DEL 47				
001	003	001	CONSUELO ROMAN DE SALGADO	1.28
001	003	002	FRANCISCO GONZALEZ BOCANEGRA	1.28
001	003	003	JUAN ESCUTIA	1.28
001	003	004	FERNANDO MONTES DE OCA	1.28
001	003	005	JOSE LOPEZ PORTILLO	1.28
001	003	006	JOSE AZUETA	1.28
001	003	007	SAUCE	1.28
001	003	008	TULE	1.28
001	003	009	JAZMIN	1.28
001	003	010	NARCISO MENDOZA	1.28
001	003	011	ZONACATLAN	1.28
001	003	012	TOMAS ALBA EDISON	1.28
001	003	013	TETEPANQUETZAL	1.28
001	003	014	LAS PILAS	1.28
001	003	015	ZONACATLAN	1.28
001	003	016	JAZMIN	1.28
001	003	017	NARCISO MENDOZA	1.28
001	003	018	CERRADA TOMAS ALBA EDISON	1.28
COLONIA 004 MEXICAPAN				
001	004	001	AV. LAZARO CARDENAS	1.28
001	004	002	PRIVADA CUAUHTEMOC	1.28
001	004	003	MITLA	1.28
001	004	004	DE LA PAZ	1.28

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	004	005	PRIVADA LAZARO CARDENAS	1.28
001	004	006	MARTIRES	1.28
001	004	007	DELICIAS	1.28
001	004	008	H. AYUNTAMIENTO	1.28
001	004	009	CARRIZAL	1.28
001	004	010	16 DE SEPTIEMBRE	1.28
001	004	011	SAN FRANCISCO	1.28
001	004	012	LEYVA MANCILLA	1.28
001	004	013	GENERAL BALTAZAR R. LEYVA	1.28
001	004	014	PRIVADA MEXOXITLA	1.28
001	004	015	21 DE MARZO	1.28
001	004	016	20 DE NOVIEMBRE	1.28
001	004	017	TEXCALATLA	1.28
001	004	018	XOCHITLA	1.28
001	004	019	PROGRESO	1.28
001	004	020	PORFIRIO DIAZ	1.28
001	004	021	3 DE MAYO	1.28
001	004	022	VICENTE GUERRERO	1.28
COLONIA 005 RUBEN FIGUEROA				
001	005	001	PRINCESA NA	1.28
001	005	002	CHIAPAS	1.28
001	005	003	REY TECAMPA	1.28
001	005	004	SINALOA	1.28
001	005	005	HERNAN CORTEZ	1.28
001	005	006	PORFIRIO DIAZ	1.28
001	005	007	CALLE DE COPORITO	1.28
001	005	008	FLORENCIO M. SALGADO	1.28
001	005	009	TECAMPANA	1.28
001	005	010	BUENAVISTA	1.28
001	005	011	TLAXCALA	1.28
001	005	012	NAYARIT	1.28
001	005	013	MORELOS	1.28
001	005	014	LIBERTAD	1.04
001	005	015	JUAN ESCUTIA	1.04
001	005	016	FRANCISCO MONTES DE OCA	1.04

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	005	017	PROLONGACION LAZARO CARDENAS	1.04
001	005	018	JUAN DE LA BARRERA	1.04
001	005	019	PRIVADA DE CUAUHEMOC	1.04
001	005	020	AGUSTIN MELGAR	1.04
001	005	021	JOSE LOPEZ PORTILLO	1.04
001	005	022	VICENTE GUERRERO	1.04
001	005	023	FRANCISCO MARQUEZ	1.04
001	005	024	GUILLERMO PRIETO	1.04
001	005	025	CARITINO MALDONADO	1.04
001	005	026	PRIVADA SIN NOMBRE	1.04
001	005	027	PROLONGACION PRINCESA NA	1.04
001	005	028	SONORA	1.04
001	005	029	PUEBLA	1.04
001	005	030	OAXACA	1.04
001	005	031	COAHUILA	1.04
001	005	032	TABASCO	1.04
001	005	033	MICHOACAN	1.04
001	005	034	JALISCO	1.04
001	005	035	HIDALGO	1.04
006 COLONIA MIGUEL HIDALGO				
001	006	001	EMILIO CARRANZA	1.06
001	006	002	LIBERTAD	1.06
001	006	003	DE LA LUZ	1.06
001	006	004	ESPERANZA	1.06
001	006	005	ANDADOR ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.06
001	006	006	DOMINGO BRAVO	1.06
001	006	007	SOR JUANA INES DE LA CRUZ	1.06
001	006	008	CERRADA 5 DE FEBRERO	1.06
001	006	009	PINO SUAREZ	1.06
001	006	010	ESPERANZA	1.06
001	006	011	LA TECAMPANA	1.06
001	006	012	SAN LUIS	1.06
001	006	013	MADERO	1.06

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	006	014	20 DE NOVIEMBRE	1.06
001	006	015	IGNACIO ZARAGOZA	1.06
001	006	016	12 DE OCTUBRE	1.06
001	006	017	ATZCAPOZALCO	1.06
001	006	018	EMILIANO ZAPATA	1.06
001	006	019	DR. CAMERINO JAIMES	1.06
007 COLONIA BENITO JUAREZ				
001	007	001	EMILIO CARRANZA	1.06
001	007	002	MADERO	1.06
001	007	003	ALLENDE	1.06
001	007	004	MIGUEL HIDALGO	1.06
001	007	005	INDEPENDENCIA	1.06
001	007	006	12 DE OCTUBRE	1.06
001	007	007	VICENTE GUERRERO	1.06
001	007	008	SAN ANTONIO ABAD	1.06
001	007	009	LA PRESA	1.06
001	007	010	NIÑO PERDIDO	1.06
001	007	011	PROLONGACION 10 DE ENERO	1.06
001	007	012	BELISARIO DOMINGUEZ	1.06
001	007	013	ISABEL LA CATOLICA	1.06
001	007	014	20 DE NOVIEMBRE	1.06
001	007	015	ATZCAPOZALCO	1.06
001	007	016	ALLENDE	1.06
001	007	017	IGNACIO ZARAGOZA	1.06
001	007	018	EMILIANO ZAPATA	1.06
001	007	019	MARGARITA MAZA DE JUAREZ	1.06
008 COLONIA EL CHICUICULT				
001	008	001	XOLOC	1.06
001	008	002	SAN DIEGO	1.06
001	008	003	SAN JOSE	1.06
001	008	004	SAN PABLO	1.06
001	008	005	SAN ANTONIO ABAD	1.06
001	008	006	SAN PEDRO	1.06
001	008	007	SANTA FE	1.06
001	008	008	SAN MARCOS	1.06

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	008	009	SAN MARTIN DE PORRES	1.06
001	008	010	XOCHITL	1.06
009 COLONIA SAN ANDRES				
	009	001	AV. REVOLUCION	1.28
	009	002	PROLONGACION DE ALLENDE	1.28
001	009	003	ORQUIDEA	1.28
001	009	004	BUGAMBILIA	1.28
001	009	005	HUAMUCHILT	1.28
001	009	006	JAZMIN	1.28
001	009	007	FRAMBOYANES	1.28
001	009	008	PACHECO	1.28
001	009	009	12 DE OCTUBRE	1.28
001	009	010	ZITLALI	1.28
001	009	011	SIEMPRE EN DOMINGO	1.28
001	009	012	FLORES MAGON	1.28
001	009	013	MIGUEL AGUSTIN PRO	1.28
010 COLONIA FOVISSSTE				
001	010	001	PROLONGACION 10 DE ENERO	1.28
001	010	002	PIÑA	1.28
001	010	003	UVA	1.28
001	010	004	CIRUELA	1.28
001	010	005	TAMARINDO	1.28
001	010	006	DURAZNO	1.28
001	010	007	CAPULIN	1.28
001	010	008	GUAYABA	1.28
011 COLONIA 20 DE NOVIEMBRE				
001	011	001	LEON SALGADO	0.94
001	011	002	SALTILLO	0.94
001	011	003	MONTERREY	0.94
001	011	004	TOLUCA	0.94
001	011	005	GUADALAGARA	0.94
001	011	006	VERACRUZ	0.94
001	011	007	SALTILLO	0.94
001	011	008	MAZATLAN	0.94
001	011	009	HERMOSILLO	0.94
001	011	010	MORELIA	0.94

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	011	011	DURANGO	0.94
001	011	012	MERIDA	0.94
012 COLONIA LOMAS DE ATLIACA				
001	012	001	TEOLOAPAN	0.94
001	012	002	TLANIPATLAN	0.94
001	012	003	TONALCUAL	0.94
001	012	004	ACAPETLAHUAYA	0.94
001	012	005	IXCATEOPAN	0.94
001	012	006	OXTOTITLAN	0.94
001	012	007	IXCAPUZALCO	0.94
001	012	008	APAXTLA	0.94
013 COLONIA LAS CRUCES				
001	013	001	PROLONGACION 10 DE ENERO	0.94
001	013	002	LAS CRUCES	0.94
001	013	003	CRUZ PRIETA	0.94
001	013	004	CERRO DE LAS CRUCES	0.94
001	013	005	FRACC. LAS CRUCES	0.94
001	013	006	CALLE SIN NOMBRE	0.94
001	013	007	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
014 COLONIA EL SABINO				
001	014	001	REVOLUCION	0.91
001	014	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.91
001	014	003	2 ^a . DE CUAUHEMOC	0.91
001	014	004	PRIVADA DE CUAUHEMOC	0.91
001	014	005	CIRIAN	0.91
001	014	006	LAUREL	0.91
001	014	007	CORONEL	0.91
001	014	008	SABINO	0.91
001	014	009	LIMON	0.91
001	014	010	GUSTAVO DIAZ ORDAZ	0.91
001	014	011	ADRIAN CASTREJON	0.91
001	014	012	CARITINO MALDONADO	0.91
001	014	013	BENITO JUAREZ	0.91
001	014	014	FRANCISCO. I. MADERO	0.91

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	014	015	ALEJANDRO CERVANTES	0.91
015 COLONIA VICENTE GUERRERO				
001	015	001	CARR. FED. TELOLOAPAN IGUALA	0.91
001	015	002	INDEPENDENCIA	0.91
001	015	003	ALEJANDRO CERVANTES	0.91
001	015	004	REFORMA	0.91
001	015	005	23 DE MARZO	0.91
001	015	006	NARCISO MENDOZA	0.91
001	015	007	VENUSTIANO CARRANZA	0.91
001	015	008	CUITLAHUAC	0.91
001	015	009	GUSTAVO DIAZ ORDAZ	0.91
001	015	010	ABASOLO	0.91
001	015	011	BENITO JUAREZ	0.91
001	015	012	FRANCISCO. I. MADERO	0.91
001	015	013	FRANCISCO MONTES DE OCA	0.91
001	015	014	ADRIAN CASTREJON	0.91
001	015	015	NIÑO ARTILLERO	0.91
001	015	016	ALBERTO SALGADO DELGADO	0.91
001	015	017	LIBORIO SALAZAR	0.91
001	015	018	NIÑOS HEROES	0.91
001	015	019	JUAN ALDAMA	0.91
001	015	020	FAUSTO MOJICA	0.91
001	015	021	VALLE ESCONDIDO	0.91
016 COLONIA EMILIANO ZAPATA				
001	016	001	CARR. FED. TELOLOAPAN IGUALA	1.01
001	016	002	CALZADA. CLUB DE LEONES	1.01
001	016	003	REFORMA	1.01
001	016	004	PLAN DE AYALA	1.01
001	016	005	GRAL. LEOVIGILDO ALVAREZ	1.01

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M² EN UMA
001	016	006	CORONEL LEOVIGILDO ALVAREZ	1.01
001	016	007	TIERRA Y LIBERTAD	1.01
001	016	008	CAP. BRIGIDO BARRERA	1.01
001	016	009	AVENIDA EMILIANO ZAPATA	1.01
001	016	010	ADRIAN CASTREJON	1.01
001	016	011	OTILIO MONTAÑO	1.01
001	016	012	J. ASCENCION MARTINEZ	1.01
001	016	013	PEDRO OSORIO	1.01
001	016	014	CAPITAN HESQUIO ROMAN	1.01
001	016	015	CAPITAN PEDRO CUEVAS	1.01
001	016	016	DOLORES CARDENAS DEGADO	1.01
001	016	017	REDENTOR GONZALEZ SALGADO	1.01
001	016	018	CORONEL AMPARO SALGADO	1.01
001	016	019	CORONEL ROSARIO SANTANA	1.01
001	016	020	GENERAL SILVESTRE CASTRO	1.01
001	016	021	OTILIO MONTAÑO	1.01
001	016	022	GENERAL JESUS H. SALGADO	1.01
001	016	023	NARCISO MENDOZA	1.01
001	016	024	NIÑO ARTILLERO	1.01
001	016	025	PEDRO ASCENCIO	1.01
001	016	026	CUITLAHUAC	1.01
001	016	027	CORREGIDORA	1.01
001	016	028	NICOLAS BRAVO	1.01
001	016	029	ALLENDE	1.01
001	016	030	ITURBIDE	1.01
001	016	031	AMPLIACION ZAPATA	1.01
001	016	032	IXCALTITLAN	1.01

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	016	033	SAN SALVADOR	1.01
001	016	034	MAGISTERIO	1.01
017 COLONIA EL PEDREGAL				
001	017	001	CARR. FED. TELOLOAPAN APAXTLA	0.94
001	017	002	ESMERALDA	0.94
001	017	003	OPALO	0.94
001	017	004	ROCA	0.94
001	017	005	ZAFIRO	0.94
001	017	006	RUBI	0.94
001	017	007	SAN ANTONIO ABAD	0.94
001	017	008	SIN NOMBRE	0.94
001	017	009	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
001	017	010	CALLEJON SIN NOMBRE	0.94
018 OXTOTITLAN				
001	018	001	VICENTE GUERRERO	1.43
001	018	002	LAZARO CÁRDENAS	1.43
001	018	003	GUADALUPE VICTORIA	1.43
001	018	004	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.43
001	018	005	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.43
001	018	006	IGNACIO LOPEZ RAYON	1.43
001	018	007	CAMINO A APAXTLA DE CASTREJON	1.43
001	018	008	MARIANO MATAMOROS	1.43
001	018	009	5 DE MAYO	1.43
001	018	010	FIDEL CORTEZ	1.43
001	018	011	MARIANO ABASOLO	1.43
001	018	012	REFORMA	1.43
001	018	013	IGNACIO ALLENDE	1.43
001	018	014	FRANCISCO I. MADERO	1.43
001	018	015	INDUSTRIA	1.43
001	018	016	A. RAMIREZ	1.43
001	018	017	SIN NOMBRE	1.43

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	018	018	ANDADOR SIN NOMBRE	1.43
001	018	019	CALLEJON SIN NOMBRE	1.43
019 ACATEMPAN				
001	019	001	VICENTE GUERRERO	1.43
001	019	002	JOSE MARIA MORELOS	1.43
001	019	003	JOSE ALDAMA	1.43
001	019	004	LA VILLA	1.43
001	019	005	JUAN ALDAMA	1.43
001	019	006	CAMINO A PECETILLA	1.43
001	019	007	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.43
001	019	008	MARIANO ABASOLO	1.43
001	019	009	NICOLAS BRAVO	1.43
001	019	010	BENITO JUAREZ	1.43
001	019	011	CALLE SIN NOMBRE	1.43
001	019	012	ANDADOR SIN NOMBRE	1.43
001	019	013	CALLEJON SIN NOMBRE	1.43
020 AHUACATITLAN				
001	020	001	IGNACIO ZARAGOZA	1.43
001	020	002	INDEPENDENCIA	1.43
001	020	003	VICENTE GUERRERO SALDAÑA	1.43
001	020	004	HERMENEGILDO GALEANA	1.43
001	020	005	DEL OLVIDO	1.43
001	020	006	MARIANO MATAMOROS	1.43
001	020	007	SURIANA	1.43
001	020	008	CALLE SIN NOMBRE	1.43
001	020	009	ANDADOR SIN NOMBRE	1.43
001	020	010	CALLEJON SIN NOMBRE	1.43
021 TONALAPA DEL RIO				
001	021	001	LAZARO CARDENAS	1.43
001	021	002	LEONA VICARIO	1.43

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	021	003	CARITINO MALDONADO	1.43
001	021	004	MORELOS	1.43
001	021	005	FRANCISCO VILLA	1.43
001	021	006	DEL ESTUDIANTE	1.43
001	021	007	LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA	1.43
001	021	008	CALLE SIN NOMBRE	1.43
001	021	009	ANDADOR SIN NOMBRE	1.43
001	021	010	CALLEJON SIN NOMBRE	1.43
022 TONALAPA DE CUAUHEMOC				
001	022	001	ESCOBEDO	1.43
001	022	002	DEL CREN	1.43
001	022	003	ALLENDE	1.43
001	022	004	SIN NOMBRE	1.43
001	022	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.43
001	022	006	CALLEJON SIN NOMBRE	1.43
023 COATEPEC COSTALES				
001	023	001	MOCTEZUMA	1.43
001	023	002	NETZAHUALCOYOTL	1.43
001	023	003	GALEANA	1.43
001	023	004	VENUSTIANO CARRANZA	1.43
001	023	005	CUAHUANAHUAC	1.43
001	023	006	IGNACIO ZARAGOZA	1.43
001	023	007	CALDERON	1.43
001	023	008	CALLE SIN NOMBRE	1.43
001	023	009	ANDADOR SIN NOMBRE	1.43
001	023	010	CALLEJON SIN NOMBRE	1.43
024 LOS SAUCES				
001	024	001	MIGUEL HIDALGO	1.43
001	024	002	5 DE MAYO	1.43
001	024	003	MELCHOR OCAMPO	1.43
001	024	004	INDEPENDENCIA	1.43

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	024	005	VICENTE GUERRERO	1.43
001	024	006	MORELOS	1.43
001	024	007	EMILIANO ZAPATA	1.43
001	024	008	CUAUHTÉMOC	1.43
001	024	009	FRANCISCO VILLA	1.43
001	024	010	16 DE SEPTIEMBRE	1.43
001	024	011	15 DE SEPTIEMBRE	1.43
001	024	012	20 DE NOVIEMBRE	1.43
001	024	013	LIBERTAD	1.43
001	024	014	PRIV. LAZARO CARDENAS	1.43
001	024	015	MARIANO ABASOLO	1.43
001	024	016	CALLE SIN NOMBRE	1.43
001	024	017	ANDADOR SIN NOMBRE	1.43
001	024	018	CALLEJON SIN NOMBRE	1.43
025 CHAPA				
001	025	001	NICOLAS BRAVO	1.30
001	025	002	5 DE MAYO	1.30
001	025	003	ALTAMIRANO	1.30
001	025	004	PROLONGACION VICENTE GUERRERO	1.30
001	025	005	REAL DE LA ESPERANZA	1.30
001	025	006	DEL PROGRESO	1.30
001	025	007	NIÑO PERDIDO	1.30
001	025	008	MARIANO MATAMOROS	1.30
001	025	009	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	025	010	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	025	011	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
026 ALPIXAFIA				
001	026	001	CARR. FED. TELOLOAPAN ALTAMIRANO	1.30
		002	CALLE SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	026	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	026	004	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
027 LA UNION				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.30
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	027	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
028 ACACHAUTLA				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.30
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	028	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
029 EL VERDECILLO				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.30
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	029	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
030 RINCON CHIQUITO				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.30
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	030	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
031 ALCHOLOA				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.30
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	031	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
032 EL POCHOTE				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.30
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	032	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
033 ACATLAN DE LA CRUZ				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.30
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	033	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
034 CERRO ALTO				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.30
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	034	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
035 RIO DE ZAYULAPA				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.30
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	035	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
036 TETZILACATLAN				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.30
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	036	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
037 EL CAPIRE				
001	037	001	SIN NOMBRE	1.30
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	037	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
038 TEHUIXTLA				
001	038	001	SIN NOMBRE	1.30
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	038	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
039 AHUEHUETLA				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	039	001	SIN NOMBRE	1.30
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	039	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
040 TEPOZONALQUILLO				
001	040	001	SIN NOMBRE	1.30
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	040	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
041 HUERTA GRANDE NORTE				
001	041	001	SIN NOMBRE	1.30
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	041	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
042 HUERTA GRANDE SUR				
001	042	001	SIN NOMBRE	1.30
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	042	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
043 ZACATLAN DE GUERRERO				
001	043	001	SIN NOMBRE	1.30
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	043	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
044 TLAJOCOTLA				
001	044	001	SIN NOMBRE	1.30
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	044	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
045 TENANCINGO				
001	045	001	SIN NOMBRE	1.30
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	045	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
046 LAGUNA SECA				
001	046	001	SIN NOMBRE	1.30
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	046	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
047 LAS CEIBAS				
001	047	001	SIN NOMBRE	1.30
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	047	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
048 BUENA VISTA DE GUADALUPE				
001	048	001	SIN NOMBRE	1.30
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	048	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
049 SANTA CRUZ UNION				
001	049	001	SIN NOMBRE	1.30
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	049	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
050 TLANIPATLAN DE LAS LIMAS				
001	050	001	SIN NOMBRE	1.30
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	050	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
051 BUENA VISTA DEL AIRE				
001	051	001	SIN NOMBRE	1.30
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	051	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
052 SAN FRANCISCO				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	052	001	SIN NOMBRE	1.30
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	052	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
053 RANCHOS NUEVOS				
001	053	001	SIN NOMBRE	1.30
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	053	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
054 CACAHUATLAN				
001	054	001	SIN NOMBRE	1.30
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	054	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
055 ZACATLANCILLO				
001	055	001	SIN NOMBRE	1.30
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	55	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
056 LAS NEBLINAS				
001	056	001	SIN NOMBRE	1.30
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	056	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
057 MESAS NEBLINAS				
001	057	001	SIN NOMBRE	1.30
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	057	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
058 LOS AHUAJES				
001	058	001	SIN NOMBRE	1.30
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M² EN UMA
001	058	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
059 TENANTITLAN				
001	059	001	SIN NOMBRE	1.30
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	059	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
060 LOS LIMONES				
001	060	001	SIN NOMBRE	1.30
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	060	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
061 ALAHUIXTLAN				
001	061	001	SIN NOMBRE	1.30
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	061	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
062 TLALPEXCO				
001	062	001	SIN NOMBRE	1.30
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	062	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30
063 RINCON DEL SAUCE				
001	063	001	CARR. FED. TELOLOAPAN ALTAMIRANO	1.30
001	063	002	SIN NOMBRE	1.30
001	063	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
001	063	004	CALLEJON SIN NOMBRE	1.30

III. TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN.			
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS
HABITACIONAL.	PRECARIA	HAA	0.15
	ECONÓMICA	HAB	0.28
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.39
	REGULAR	HAD	0.44
	BUENA	HAE	0.58
	MUY BUENA	HAF	0.70
	LUJO	HAG	0.75

CARACTERÍSTICAS DE LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN DONDE SE ESTABLECE LA CLASIFICACIÓN Y CORRESPONDIENTES CODIFICACIONES DE USO, CLASE Y CATEGORÍA, COMPRENDIENDO OBRA, INSTALACIONES Y ACABADOS BÁSICOS.

a. USO HABITACIONAL.

1 PRECARIA. - Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida.

Situadas en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de baja calidad. Sin cimentación de mampostería de piedra, muros de tabique, block, escasos castillos terminado deficiente, estructuras de muros de carga confinados con cadenas y castillos de concreto armado, 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.

Con una vida útil aproximadamente de 40 años.

Instalaciones eléctricas mixtas o visibles, con tableado económico, instalaciones hidráulicas mínimas, con una toma de agua con fierro galvanizado, pvc o cobre, un baño completo, llaves de bronce o económicas.

2 ECONÓMICA. - Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Con cimentación de mampostería de piedra y/o zapatas corridas de concreto, muros de adobe, tabique, tabicón, block, confinados con cadenas y castillos de concreto armado.

Estructura de muros de carga confinados con cadenas y castillos de concreto armado, con altura de hasta tres niveles, techumbre de loza maciza de concreto armado de 10 cm de espesor, con elementos prefabricados, viguetas y bovedilla, o vigueta de madera con losa de concreto armado.

Con instalaciones eléctricas ocultas con poliducto, pocas salidas accesorios de plástico o baquelita, cableado de calidad económica o regular. Instalaciones hidráulicas ramaleo con pvc y/o cobre en porcentaje galvanizado, baño completo y cocina con tarja, conexiones y llaves de bronce económicas, calentador sencillo de gas.

Con una vida útil aproximada de 50 años.

3. INTERÉS SOCIAL. - Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales: Producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con una o dos plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros cuadrados, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía entre 35 y 80 metros cuadrados. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Cuenta con cimentación de losa de concreto armado o zapatas corridas, eventualmente mampostería de piedra brasa, muros de tabique comprimido, block, tabicón confinados con cadenas y castillos o muros de tabique extruido hueco con fierro. Concreto armado con espesor en porcentaje de tablaroca o paneles de poliestireno (unicel) con malla de acero y/o concreto lanzado, muros de carga confinados con cadenas y castillos, techumbre de loza maciza de concreto de 8 a 10 centímetros, losa prefabricadas vigueta y bovedilla, planchas de concreto y otros, paneles de poliéster (Unicel) y malla de acero alta resistencia y concreto lanzado o colado.

Instalaciones eléctricas con poliducto, dos salidas por local (contacto, apagador-foco). Regularmente dos circuitos planta baja y planta alta con interruptores térmicos, accesorios y tableados económicos, instalaciones eléctricas ramaleo de cobre de diferentes diámetros, baño completo, conexiones de bronce, accesorios cromados, tarja de acero inoxidable en cocina, lavadero, calentador automático.

Acabados con piso de loseta vinílica o cemento pulido, mosaico de pasta, azulejo antiderrapante en baño o mosaico veneciano económico. Material de fabricación nacional de calidad económica. Zoclo de vinilo.

Con una vida útil aproximada de 60 años.

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

Con cimentaciones de Mampostería de piedra o losa de cimentación de concreto armado o zapatas corridas de concreto armado sección típica, muros de tabique, tabicón, block, adobe, piedra, tabique extruido, confinados con cadenas y castillos de concreto armado,

estructuras con muros de carga confinados con cadenas y castillos de concreto armado, techumbres de losa maciza de 10 cms o aligerada de concreto (tipo nervada), vigueta y bovedilla, claros hasta 4.00 mts., o bóveda catalana o terrado o paneles de poliestireno (Unicel) con malla acero alta resistencia y concreto. Colado (trabes Mon-Ten) o vigería con tabla y capa compresión con malla.

Instalaciones de eléctricas Oculta con poliducto con salidas en número intermedio, varios circuitos con interruptor térmico, accesorios de aluminio o plástico. TV. Accesorios y cableado calidad regular, instalaciones hidráulicas de Ramaleo de cobre diferentes diámetros 1 y ½ baños y cocina con tarja acero inoxidable. Eventualmente fierro galvanizado o pvc. Conexiones; llaves de bronce. Lavadero, calentador automático y con tinaco de 1,100 litros.

Pisos Loseta de granito, parquet de mármol económico, loseta vidriada o cerámica económica, azulejo antiderrapante o "9 cuadros" en baño, cemento pulido para recibir alfombra. Material regular, del país. Recubrimientos: Interior: Acabado aparente o yeso afinado y pintura o tirol planchado. Exterior: Aparente o con repellido de mezcla de mortero cemento-arena o pasta o similar.

Con una vida útil aproximada de 60 años.

5 BUENA. - Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad.

Cimentación de mampostería de piedra con dala de desplante, zapatas aisladas con contratrabes de liga o corridas con sección según claros. Muros de contención de concreto armado o piedra. Cimentación con sistemas especiales, muros de tabique, tabicón, block, adobe estabilizado, piedra cantos labrados, confinados con cadenas y castillos de concreto armado. Algunos muros de contención de piedra o concreto armado. Sillar de tepetate rajueleado, algunos acabados aparentes. Detalles de cantera labrada, estructura de Muros carga confinados con cadenas y castillos. Elementos horizontales de concreto armado o acero. Claros hasta 9.0 m. Columnas y trabes de concreto armado o acero. Vigas y columnas de madera labrada.

Con instalaciones eléctricas Alimentación trifásica. Oculta con buen número de salidas, accesorios, cableado y lámparas de muy buena calidad importados, interfon con circuito cerrado t.v. sonido, clima. Instalaciones a equipo especial (hidroneumático, alberca, chimenea, accesos eléctricos, etc.), instalaciones hidráulicas Ramaleo cobre, hidroneumático, 4 o más baños, cocina doble tarja, lava vajillas, triturador sólido, Llaves importadas muy buena calidad. Bidet. Tina de hidromasaje. Vapor. Lavadora y secadora, sistema de riego jardín, probable alberca con filtro y caldera. Fuentes.

Acabados con piso Placa de mármol, en porcentaje granito natural importado, buena calidad. Cantera labrada, loseta cerámica importada diseño especial, cemento pulido para

recibir alfombra, duela de maderas finas importadas (encino americano). Parquet importado de 3/4".

Con una vida útil aproximada de 85 años.

6 MUY BUENA. - Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, de diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso.

Con cimentación de mampostería de piedra con dala de desplante, zapatas aisladas con contratraves de liga o corridas con sección según claros. Muros de contención de concreto o piedra. Cimentación con sistemas especiales, muros de Tabique, tabicón, block, adobe estabilizado, piedra, cantos labrados confinados con cadenas y castillos de concreto armado. Algunos Muros de contención de piedra o concreto. Sillar de tepetate rajueleado. Algunos acabados aparentes. Detalles de cantera labrada, estructura con muros de carga confinados con cadenas y castillos. Elementos horizontales de concreto armado o acero. Claros de 10 m. Columnas y traves de concreto o acero o vigas y columnas de madera labrada. Entrepiso hasta 3.5 m, altura o desniveles, techumbre de losa reticular claros de 10.00 m. o losa reticular de 30 cros. o losaacero, con claros de hasta más de 10 mts. Alternativamente bóveda catalana o terrado con claros hasta 6.00 m. o Losas de diseño especial (tridilosa con capa de compresión de concreto).

Instalaciones eléctricas de alimentación trifásica, oculta con gran número de salidas, accesorios, tableado y lámparas de excelente calidad importadas, interfon con circuito cerrado de c.v. Sonido, clima etc. Instalaciones a equipo especial (hidroneumático, alberca, chimenea, portero, etc.), instalaciones hidráulicas con ramaleo cobre, hidroneumático, 4 o más baños, cocina doble tarja, lava vajillas, triturador sólido, Llaves importadas excelente calidad. Bidet. Tina de hidromasaje. Vapor. Cuarto de lavado, sistema de riego jardín, probable alberca con filtro y caldera. Fuentes, etc.

Acabados de piso Placa de mármol en porcentaje granito natural importado, excelente calidad. Cantera. Loseta cerámica importada diseño especial, cemento pulido para recibir alfombra, Duela de maderas finas importadas (encino nogal etc.), Parquet importado 3/4" maderas finas.

Con una vida útil de aproximadamente 85 años

7 LUJO. - Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm.

Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y traves) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montenes y Vigas "C").

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados,

acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

Con una vida útil aproximada de 90 años.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS
COMERCIAL.	ECONÓMICA.	COA	1.96
	REGULAR.	COB	3.54
	BUENA.	COC	4.50
	MUY BUENA.	COD	5.00
	CENTRO COMERCIAL.	COE	18.50
	TIENDA DE AUTOSERVICIO.	COF	50.50
	TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ESTACIONAMIENTO.	COG	0.75
	TIENDA DEPARTAMENTAL.	COH	92.50

b. USO COMERCIAL.

1. 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. Las 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.; 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 dalas 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

2. 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, dalas 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

3. CENTRO COMERCIAL. - 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, contratraveses 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.

4. TIENDA DE AUTOSERVICIO. - 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, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

5. TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ESTACIONAMIENTO. - 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, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

6. 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, contratrabes 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS
INDUSTRIAL.	ECONÓMICA.	INA	10.94
	LIGERA	INB	11.81
	MEDIANA.	INC	12.75
	PESADA.	IND	13.76

c. USO INDUSTRIAL.

1. ECONÓMICA. - Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

2. LIGERA. - Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin divisiones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc. Se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8.0 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1.0 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

3. MEDIANA. - Proyectos arquitectónicos definidos, funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las 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 adecuadas a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados y 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.

4. PESADA. - Proyectos arquitectónicos exclusivos, con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad. Requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad; estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente, cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS
EDIFICIOS DE OFICINAS.	REGULAR.	EOA	3.86
	BUENA.	EOB	5.26
	MUY BUENA.	EOC	6.66

d. EDIFICIOS DE OFICINAS.

1. REGULAR. - Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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.; construidos bajo financiamiento bancario.

2. 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 o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

Elementos estructurales a base de castillos y dalas 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

3. MUY BUENA. - Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso, 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, dalas 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.	IOCA	0.96
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.	IOCB	3.31
	ALBERCA.	IOCC	3.51
	CANCHA DE FUTBOL.	IOCD	0.70
	CANCHA DE BASQUETEBOL.	IOCE	0.70
	CANCHA DE FRONTON.	IOCF	0.70
	CANCHA DE TENIS.	IOCG	0.70
	BARDAS DE TABIQUE.	IOCH	0.94
	CISTERNAS.	IOCI	3.86
	AREAS JARDINEADAS.	IOCJ	0.70
	PALAPAS.	IOCK	0.94
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.	IOCL	29.84
	ELEVADORES.	IOCM	26.33
	ESCALERA ELÉCTRICA.	IOCN	12.98
DUCTOS DE VENTILACIÓN.	IOCO	15.92	

	DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE AIRE.	IOCP	8.35
	DUCTOS DE BASURA.	IOCQ	4.22
	DUCTOS DE ROPA.	IOCR	4.22
	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS.	IOCS	12.55
	PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA.	IOCT	14.95
	SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL.	IOCU	4.55

e. INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECIALES.

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

2. 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.

3. ALBERCAS. - 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.

4. CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH Y TENIS. - Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

5. 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.

6. CISTERNAS. - Cisternas hechas con paredes de tabique y castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

7. ÁREAS JARDINERAS. - 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.

8. PALAPAS. - Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

9. VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS. - Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

10. ELEVADORES. - El elevador es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios.

11. ESCALERAS ELÉCTRICAS. - La escalera Eléctrica es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios comerciales como: Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

12. DUCTOS DE VENTILACIÓN. - Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a distribuir aire fresco al interior de los inmuebles o extraer aire viciado de olores.

13. DUCTOS DE BASURA. - Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a facilitar el desalojo de basura en los diferentes niveles de una edificación.

14. DUCTOS DE ROPA. - Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a facilitar el desalojo de la ropa sucia en los diferentes niveles de una edificación.

15. TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS. - Elementos que almacenan gas licuado y gas natural, fabricados en diferentes capacidades, según el uso del inmueble. Instalados generalmente en las azoteas con columnas de llenado y de salidas en tubería de cobre en diferentes calibres según la presión requerida.

16. PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA. - Instalación de elementos diseñados para eliminar contaminantes del agua que al pasan por ductos, tanques y filtros, limpian las diversas partículas que el agua puede tener al entrar o salir de las edificaciones.

17. SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL. - Elementos instalados dentro o fuera de edificaciones que transmiten sonido para el confort de los habitantes o usuarios, constan de bocinas de diferentes tamaños y materiales, conectadas por medio de cable de cobre o alucobre, conectados a un transmisor generalmente un equipo musical.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2024.

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

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 la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Teloloapan, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Teloloapan, 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 646 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 TELOLOAPAN 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 647 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TETIPAC 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 Rustico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tetipac 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tetipac, 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 **SG/0915/2023**, de fecha **12 de octubre de 2023**, la Ciudadana **Bárbara Mercado Arce**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tetipac, 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tetipac, 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 dos mil veintitrés**, 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/0188-69/2023** 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tetipac, 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 **nueve 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tetipac, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tetipac, 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 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, 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, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.; 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 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 Impuesto Predial y 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, tomando del centro del municipio, como en la periferia, así como terrenos suburbanos de algunas localidades y de terrenos rústicos de temporal y agostadero cerril, 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 de Tetipac, con apoyo del personal adscrito a dicha área, 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; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en el Municipio de Tetipac, se determina que los valores catastrales representan un **12.40 %** respecto al valor comercial; así mismo los valores catastrales se encuentran en un **1,069.87 %** por debajo de los valores comerciales; en lo que respecta al valor de las construcciones, representan un **1.51%** con respecto al valor comercial, determinando que se encuentran en un **7,719.56%** por abajo del valor comercial.

Derivado de la “acción de inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumuladas 36/2023 y 48/2023, promovidas por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos y la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Guerrero, demandando la invalidez de diversas disposiciones de las Leyes de Ingresos para los distintos Municipios del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023, publicadas en el periódico oficial de dicha entidad federativa el doce, veintitrés y veintisiete de diciembre de dos mil veintidós” y la invalidez de los artículos 9, 12 y 47, fracción XII, de la Ley número 288 de Ingresos de este Municipio; por lo que se propone no considerar los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, así también se siguen conservando los mismos valores y la misma tasa como en el año 2023.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **12 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 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores 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 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 establece una zona catastral agrupando a la cabecera municipal y las localidades en el sector 001 de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	Guerrero	60	Tetipac	001	Tetipac
12	Guerrero	60	Tetipac	003	Los Ayles
12	Guerrero	60	Tetipac	004	Atencahuites
12	Guerrero	60	Tetipac	005	Buena Vista del Águila
12	Guerrero	60	Tetipac	006	Coapango
12	Guerrero	60	Tetipac	007	Chontalcoatlán
12	Guerrero	60	Tetipac	008	Chontalpán
12	Guerrero	60	Tetipac	009	Huaxtelica
12	Guerrero	60	Tetipac	010	Ixtepec
12	Guerrero	60	Tetipac	011	Jocotitlán
12	Guerrero	60	Tetipac	012	Malhuantla
12	Guerrero	60	Tetipac	013	Las Mesas
12	Guerrero	60	Tetipac	014	Noxtepec
12	Guerrero	60	Tetipac	015	Palafox
12	Guerrero	60	Tetipac	016	Pezuapa
12	Guerrero	60	Tetipac	017	Pipichahuazco
12	Guerrero	60	Tetipac	018	Poder de Dios (San Mateo)
12	Guerrero	60	Tetipac	019	Pregones
12	Guerrero	60	Tetipac	020	Pueblo Nuevo
12	Guerrero	60	Tetipac	021	San Andrés
12	Guerrero	60	Tetipac	022	San Antonio
12	Guerrero	60	Tetipac	023	San Gabrielito
12	Guerrero	60	Tetipac	024	San Gregorio
12	Guerrero	60	Tetipac	026	Santa Cruz
12	Guerrero	60	Tetipac	027	Santiago
12	Guerrero	60	Tetipac	028	Sualtepec
12	Guerrero	60	Tetipac	029	Tecoanapa
12	Guerrero	60	Tetipac	031	Totonancintla
12	Guerrero	60	Tetipac	032	Ahualulco
12	Guerrero	60	Tetipac	033	Tenexcontitlán (El Ranchito)
12	Guerrero	60	Tetipac	034	Bordo Mora
12	Guerrero	60	Tetipac	036	El Jicarero
12	Guerrero	60	Tetipac	037	Tepacoya
12	Guerrero	60	Tetipac	038	Agua de Flores
12	Guerrero	60	Tetipac	041	Marmajitas
12	Guerrero	60	Tetipac	044	El Peral
12	Guerrero	60	Tetipac	045	Pitallas
12	Guerrero	60	Tetipac	046	Los Planes
12	Guerrero	60	Tetipac	050	Xitinga [Fletes]

12	Guerrero	60	Tetipac	053	Las Peñas
12	Guerrero	60	Tetipac	054	Santa Rosa
12	Guerrero	60	Tetipac	057	Rancho San Pedro
12	Guerrero	60	Tetipac	059	Puerto Corral
12	Guerrero	60	Tetipac	060	El Sámano
12	Guerrero	60	Tetipac	061	Ixtlahuaca
12	Guerrero	60	Tetipac	062	San Fernando
12	Guerrero	60	Tetipac	063	San Miguel del Monte
12	Guerrero	60	Tetipac	064	La Cañada (El Bordo)
12	Guerrero	60	Tetipac	065	Palos Verdes
12	Guerrero	60	Tetipac	068	Huertas de Hidalgo
12	Guerrero	60	Tetipac	069	El Llano (San Gregorio)

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) Variacion de 0.65 a 1.00

Este 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 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) Variacion 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.

- b) 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 Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **SG/0875/2023**, fechado el **05 de octubre 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; por lo que con oficio número **SFA/SI/CGC/1367/2023**, de fecha **09 de octubre del 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 Rustico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Tetipac, 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 **Tetipac, 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 12% en el mes de Enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo**; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes 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 **Tetipac, 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 prevaletentes 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 **Tetipac, Guerrero**, en el **artículo 9** del impuesto predial, se mantiene la tasa de **12 al millar**, aplicada en 2023 para el 2024, lo que guarda proporción tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observo que **se mantiene la misma tasa al millar y los valores catastrales no presentan ninguna variación, como se corrobora con la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro de fecha, 09 de octubre de 2023**

Con la adecuación 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 para quedar como sigue:

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tetipac**, 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 **SG/0875/2023** fechado el **05 de octubre del 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 Rustico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1367/2023**, de fecha **09 de octubre de 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.”

La iniciativa de ley del municipio de **Tetipac, Guerrero**, en el **artículo 9** del impuesto predial, propone la tasa de **12 al millar** para el 2024, la cual está sustentada y aprobada en el acta de cabildo municipal de fecha **09 de octubre de 2023**, así como en el oficio de validación **SFA/SI/CGC/1367/2023** emitido por la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, como autoridad normativa en la materia conforme a las disposiciones de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, y como ya se señaló anteriormente, dicha instancia también validó los valores de uso de suelo y construcción que sirven de base para el cobro del impuesto predial, de la siguiente manera: **“Se concluye que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos, no tiene incremento con respecto a los valores del año 2023; los cuales están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado”**.

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 Rustico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tetipac 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 647 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TETIPAC 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de

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

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.

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	VALOR CATASTRAL 2024 POR HA EN UMA
SECTOR CATASTRAL 000			
000	001	TERRENOS DE RIEGO	304.77
000	002	TERRENOS DE HUMEDAD.	280.39
000	003	TERRENOS DE TEMPORAL.	243.82
000	004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	121.91
000	005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	60.96
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	91.44
000	007	TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	45.72
001	008	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).	659.85

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.

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

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

SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: VALOR CATASTRAL 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 catastral 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)				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	001	001	VICENTE GUERRERO.	1.08
001	001	002	INDEPENDENCIA.	1.08
001	001	003	MORELOS.	1.08
001	001	004	5 DE MAYO.	1.08
001	001	005	MIGUEL HIDALGO.	1.08
001	001	006	SUPREMOS PODERES.	1.08
001	001	007	DR. ANTONIO JUAREZ CERVANTEZ.	1.08
001	001	008	IGNACIO ZARAGOZA.	1.08
001	001	009	CALLE 2 DE ABRIL.	0.94
COLONIA 002 (SAN PEDRO)				
001	002	001	PROLONGACIÓN VICENTE GUERRERO.	0.81
001	002	002	PONIENTE DE BARRIO SAN PEDRO.	0.41
001	002	003	IGNACIO ZARAGOZA.	0.41
COLONIA 003 (CALZADA)				
001	003	001	VICENTE GUERRERO.	0.55
001	003	002	VICENTE GUERRERO.	0.41
001	003	003	VICENTE GUERRERO.	0.41
COLONIA 004 (ZAPALOTLA)				
001	004	001	CAMINO VIEJO A SANTIAGO.	0.68
001	004	002	2 DE ABRIL.	0.68
001	004	003	UNIDAD DEPORTIVA.	0.68
COLONIA 005 (CHICHIPILCO)				
001	005	001	DR. ANTONIO JUAREZ CERVANTEZ.	0.68
001	005	002	5 DE MAYO.	0.68
001	005	003	INDEPENDENCIA.	0.54
001	005	004	PENSADOR MEXICANO.	0.54
001	005	005	LA LOMA.	0.54
COLONIA 006 (PANTEON)				
001	006	001	CARRETERA TETIPAC-PILCAYA.	0.94
001	006	002	DEL PANTEON.	0.81
001	006	003	CAMINO A SAN ANDRES.	0.68
COLONIA 007 (LOS AYLES)				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	007	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 008 (ATENCAHUITES)				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	008	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 009 (BUENAVISTA DEL ÁGUILA)				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	009	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 010 (COAPANGO)				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
001	010	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
COLONIA 011 (CHONTALCOATLÁN)				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.68
001	011	003	CALLE SIN NOMBRE	0.68
COLONIA 012 (CHONTALPAN)				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	012	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 013 (HUAXTELICA)				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	013	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 014 (IXTEPEC)				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	014	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 015 (JOCOTITLÁN)				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
001	015	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
COLONIA 016 (MALHUANTLA)				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	016	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 017 (LAS MESAS)				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	017	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 018 (NOXTEPEC)				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	018	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 019 (PALAFOX)				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	019	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 020 (PEZUAPA)				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	020	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 021 (PIPICAHUAZCO)				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	021	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 022 PODER DE DIOS(SAN MATEO)				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	022	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 023 (PREGONES)				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	023	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 024 (PUEBLO NUEVO)				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	024	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 025 (SAN ANDRES)				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
001	025	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
COLONIA 026 (SAN ANTONIO)				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	026	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 027 (SAN GABRIELITO)				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	027	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 028 (SAN GREGORIO)				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.68
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.68
001	028	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.68
COLONIA 029 (SANTA CRUZ)				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.08
001	029	003	CALLE SIN NOMBRE.	1.08
COLONIA 030 (SANTIAGO)				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
001	030	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
COLONIA 031 (SUALTEPEC)				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	031	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 032 (TECOANAPA)				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	032	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 033 (TOTONANCINTLA)				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	033	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 034 (AHUALULCO)				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	034	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 035 TENEXCONTITLÁN (EL RANCHITO)				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	035	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 036 (BORDO MORA)				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	036	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 037 (EL JICARERO)				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	037	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 038 (TEPACOYA)				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	038	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 039 (AGUA DE FLORES)				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	039	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 040 (MARMAJITAS)				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	040	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 041 (EL PERAL)				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	041	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 042 (PITALLAS)				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	042	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 043 (LOS PLANES)				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	043	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 044 XITINGA (FLETES)				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	044	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 045 (LAS PEÑAS)				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	045	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 046 (SANTA ROSA)				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	046	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 047 (RANCHO SAN PEDRO)				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	047	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 048 (PUERTO CORRAL)				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	048	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 049 (EL SÁMANO)				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	049	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 050 (IXTLAHUACA)				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	050	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 051 (SAN FERNANDO)				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	051	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 052 (SAN MIGUEL DEL MONTE)				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	052	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 053 LA CAÑADA (EL BORDO)				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	053	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 054 (PALOS VERDES)				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	054	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 055 (HUERTAS DE HIDALGO)				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	055	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
COLONIA 056 EL LLANO (SAN GREGORIO)				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	056	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41

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

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

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades. Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías 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 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 acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigías y duelas de madera, vigías 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 la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 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 dadas 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 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, 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. Losas de concreto armado, secciones techadas con 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. Superficie 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 armado, 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, 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, dalas 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 con 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.

LUJO

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos

privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.35
	ECONOMICA	HAB	0.51
	INTERES SOCIAL	HAC	0.51
	REGULAR	HAD	0.62
	INTERES MEDIO	HAE	0.68
	BUENA	HAF	0.74
	MUY BUENA	HAG	0.86

USO 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. Las 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 dalas 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, dalas 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.

LUJO

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y trabes) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montenes y Vigas "C").

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

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, contratraves 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, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA´S
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	0.51
	REGULAR	COB	0.74
	BUENA	COC	0.92
	MUY BUENA	COD	1.11

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

LIGERA

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIA

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las 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.

PESADA

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales

de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	1.50
	LIGERA	INB	1.71
	MEDIANA	INC	3.41
	PESADA	IND	5.12

EQUIPAMIENTO

CINE Y/O AUDITORIO.

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio. Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

ESCUELA.

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, traveses y losa de concreto, viga y bovedilla o similar, muros de carga.

OFICINAS.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratrabes 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

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.

HOSPITAL.

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

HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que no cuenta con estacionamiento, baño propio o compartido, con o sin sistema de cable, agua caliente, ventiladores, con o sin línea telefónica.

RESTAURANTES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

BARES.

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.

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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, contrarabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 metros, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

MERCADO.

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.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
EQUIPAMIENTO	CINE O AUDITORIO	EQA	8.00
	ESCUELA	EQB	5.00
	OFICINAS	EQC	3.41
	ESTACIONAMIENTOS	EQD	0.91
	HOSPITAL	EQE	5.12
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQF	7.00
	RESTAURANTES	EQG	7.80
	BARES	EQH	8.00
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQI	5.80
	MERCADO	EQJ	4.50

INSTALACIONES ESPECIALES**TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS**

Elementos que almacenan gas licuado y gas natural, fabricados en diferentes capacidades, según el uso del inmueble. Instalados generalmente en las azoteas con columnas de llenado y de salidas en tubería de cobre en diferentes calibres según la presión requerida.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
INSTALACION ES ESPECIALES	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEA	1.00

HIDRONEUMÁTICO

Sistema utilizado para mover el agua a una misma presión en las edificaciones donde se instala, consiste en un tanque diseñado para compresión válvulas y una bomba de diferentes caballajes, se instala sobre las cisternas o después del tinaco.

PANELES SOLARES

Placas semiconductoras que transforman la energía solar en electricidad, fabricadas en silicio cristalino o arsénico de galio, son instalados en las edificaciones para dar energía más económica a los usuarios donde se encuentran instalados, se encuentran generalmente es las azoteas adosados con estructuras de aluminio, conectados a un inversor y baterías, o a la red eléctrica.

CALENTADORES SOLARES

Un calentador solar es un dispositivo que convierte energía solar en calor el que calienta el agua dentro de un tanque, fabricado con placas colectoras de calor o tubos de cristal al vacío, montados sobre una estructura de aluminio.

CALDERA

Sistema que genera calor por medio de resistencias eléctricas o combustión, el calor generado es utilizado para calentar edificaciones para confort de los habitantes o usuarios. Hechos con una cámara de combustión o resistencias eléctricas, tanques y algún líquido que ayude a trasferir el calor.

EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO

Los equipos de seguridad son elementos que ayudan a la protección de las edificaciones dificultando ingresar de forma ilegal o sin permiso, estos sistemas pueden ser electrónicos que generan sonidos en altos decibeles, cercos eléctricos que dan descargas eléctricas al tocar líneas eléctricas, de video al instalar cámaras de video en los exteriores e interiores con el fin de observar actividades sospechosas.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS ACCESORIOS	HIDRONEMÁTICOS	EAA	1.00
	PANELES SOLARES	EAB	1.00
	CALENTADORES SOLARES	EAC	1.00
	CALDERA	EAD	3.00
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAE	15.00

OBRA COMPLEMENTARIA**BARDAS**

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

CELOSÍAS

Elementos fabricados de madera, materiales pétreos, de metal, aluminio, que sirven para delimitar espacios exteriores e interiores en una edificación.

REJAS

Una reja es un elemento que da seguridad a las edificaciones adosadas a puertas y ventanas hechas de metal, madera, aluminio, con múltiples formas y tamaños según el diseño arquitectónico.

ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

PÉRGOLAS

Elementos de diversos materiales colocadas en espacios abiertos con el fin de dar sombra o solo decorativas.

JARDINES

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.

FUENTES Y ESPEJO DE AGUA

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor. Sirve de protección al jardín.

TERRAZAS

Es un espacio exterior o interior parcialmente techado con diversos materiales, generalmente son localizadas en las azoteas o en plantas inferiores adosadas a las habitaciones con vista hacia los jardines, cocheras, patios, o exteriores de la edificación.

BALCONES

Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación destinado a dar un espacio hacia los exteriores de la construcción con el objeto de dar iluminación, ventilación o ser un espacio de ocio y descanso. regularmente delimitados con una reja o un pretil hecho de diversos materiales.

COCINAS INTEGRALES

Una cocina integral son los muebles de cocina diseñados especialmente para el espacio con que cuenta la habitación que será la cocina e integra los electrodomésticos en ella, también puede tener elementos de confort como luz interior o inferiores a los gabinetes. Fabricadas en con diversos materiales, madera, metal, concreto, cerámica, fibrocemento.

ALBERCA Y CHAPOTEADERO

Destinada a fines deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o

similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construida por empresas constructoras especializadas

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

COBERTIZOS

Destinada a cubrir una superficie determinada; perímetro descubierto. Tiene alturas normalmente menores a 4 metros.

PAVIMENTACIÓN

Son construcciones que como materiales ocupan asfalto, concreto hidráulico simple o bien concreto reforzado o estampado a color.

ESTACIONAMIENTO

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

PALAPA

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

CASETA DE VIGILANCIA

Espacio usado para control de acceso a los predios y seguridad del mismo.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	1.50
	CELOSÍAS	OCB	1.20
	REJAS	OCC	1.10
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCD	1.00
	PÉRGOLAS	OCE	1.00
	JARDINES	OCF	1.00
	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCG	2.00
	TERRAZAS	OCH	2.00
	BALCONES	OCI	1.50
	COCINAS INTEGRALES	OCJ	1.50
	RIEGO POR ASPERSIÓN	OCK	1.00
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCL	2.10
	COBERTIZOS	OCM	1.00
	CINES Y AUDITORIO	OCN	5.00
	PAVIMENTACIÓN	OCO	1.00

CANCHAS DEPORTIVAS	OCP	2.00
COBERTIZOS	OCQ	1.00
PAVIMENTACIÓN	OCR	1.00
ESTACIONAMIENTO	OCS	0.50
PALAPA	OCT	1.20
CASETA DE VIGILANCIA	OCU	1.30

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2024.

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

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 la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Tetipac**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tetipac**, 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 647 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TETIPAC 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

