



---

# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

---

*Martes 26 de Diciembre de 2023*

*Año CIV*

*Edición No. 103 Alcance VIII*

# CONTENIDO

## PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 639 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ÑUU SAVI DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 3

DECRETO NÚMERO 640 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 OLINALÁ DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 24

DECRETO NÚMERO 641 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 OMETEPEC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 53

# PODER EJECUTIVO

**DECRETO NÚMERO 639 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ÑUU SAVI DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

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

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

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

## CONSIDERANDO

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

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO**

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

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

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

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

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

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número **031/pm/dmp/16/11/2023**, de fecha 16 de noviembre de 2023, el Ciudadano Donaciano Morales Porfirio, Presidente Instituyente del Honorable Ayuntamiento de **Ñuu Savi, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base a ese Honorable Ayuntamiento, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre de 2023**, tomó conocimiento de la Iniciativa de 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/0261/2023**, de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente.

## II. CONSIDERACIONES

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

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

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 **014/PM/04/10/2023**, fechado el 04 de octubre de 2023, el H Ayuntamiento 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/1420/2023** de fecha 13 de octubre de 2023, emitió contestación de la manera siguiente:

**“que su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Uso 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.”**

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril;

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

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

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto personal del H. Ayuntamiento de Ñuu Savi se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en el sector, se concluye que los valores catastrales del terreno representan en promedio un **51.26%** con respecto al valor comercial; determinándose que los valores catastrales de terreno se encuentran en un **97.50%** por abajo del valor comercial; y los valores de construcción representan en promedio el **22.69%** con respecto al valor comercial; determinándose que el valor catastral se encuentra en un **341.27%** por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales en el cobro de las contribuciones a los contribuyentes, en el Municipio de Ñuu Savi no se consideran estos adicionales para el cobro del impuesto predial; cabe mencionar que es un Municipio de nueva creación por lo que se iniciará a implementar por primera vez el cobro para el ejercicio fiscal 2024.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **8 al millar anual** en la Ley de Ingresos del Municipio para el **2024**; se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento 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 establecen una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

#### ZONA CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	Ñuu Savi	Terrenos rústicos

#### SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	Ñuu Savi	Coapinola
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ahuacachahue
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ahuextla
12	Guerrero	Ñuu Savi	Arroyo Ocotlán
12	Guerrero	Ñuu Savi	Chacalapa
12	Guerrero	Ñuu Savi	Coaxcatlán San Pedro
12	Guerrero	Ñuu Savi	Cumbre de Cotzalzin
12	Guerrero	Ñuu Savi	Cumbres de Yolotepec
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Charco

Clave entidad	Nombre entidad	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Charquito
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Coquillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Coyul
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Mezoncillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Paraíso
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Piñal
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Platanar
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Potrero
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Tepuente
12	Guerrero	Ñuu Savi	Juquila
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Angostura
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Concordia
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Cortina
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Fátima
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Palma
12	Guerrero	Ñuu Savi	Mesón Zapote
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ocote Amarillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ocotlán
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ojo de Agua
12	Guerrero	Ñuu Savi	Plan de Paraíso
12	Guerrero	Ñuu Savi	Quiahuitepec
12	Guerrero	Ñuu Savi	Rancho Ocoapa
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Antonio Abad
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Felipe
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Martín
12	Guerrero	Ñuu Savi	Tierra Blanca
12	Guerrero	Ñuu Savi	Vista Alegre
12	Guerrero	Ñuu Savi	Vista Hermosa

**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) Variación de 0.60 a 1.00**

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

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

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

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

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:

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

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 **014/PM/04/10/2023**, fechado el 04 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; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1420/2023** de fecha 13 de octubre de 2023, emitió 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.**

#### IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** del Municipio de **Ñuu Savi, 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 **Ñuu Savi, Guerrero**, señala en el considerando cuarto de su iniciativa que:

...“se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento 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.”

Por lo que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Ñuu Savi, Guerrero**, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socio-económicas prevalecientes a nivel local, y que las

disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

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

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Ñuu Savi, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se proponen del 8% al millar anual**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

**“ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Ñuu Savi, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ñuu Savi 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 639 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ÑUU SAVI DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR	NO. DE CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA. EN UMA
000	001	TERRENO DE RIEGO	90.00
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	80.00
000	003	TERRENO DE TEMPORAL	80.00
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	75.00
000	005	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	70.00
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	70.00

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

**1.- TERRENOS DE RIEGO.**

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

**2.- TERRENOS DE HUMEDAD.**

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

**3.- TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

**4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

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

**5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

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

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

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

**II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.****SECTOR CATASTRAL 001**

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 SIN NOMBRE</b>				
001	001	001	PRINCIPAL	1.00
001	001	002	CARRETERA AYUTLA-LA CONCORDIA	0.90
001	001	003	SIN NOMBRE	0.70
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>002 AHUACACHAHUE</b>				
001	002	001	SIN NOMBRE	1.00
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>003 AHUEXTLA</b>				
001	003	001	SIN NOMBRE	1.00
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>004 ARROYO OCOTLÁN</b>				
001	004	001	SIN NOMBRE	1.00

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>005 CHACALAPA</b>				
001	005	001	SIN NOMBRE	1.00
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>006 COAXCATLÁN SAN PEDRO</b>				
001	006	001	SIN NOMBRE	1.00
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>007 CUMBRE DE COTZALZIN</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	1.00
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>008 CUMBRES DE YOLOTEPEC</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	1.00
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>009 EL CHARCO</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	1.00
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>010 EL CHARQUITO</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	1.00
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>011 EL COQUILLO</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	1.00
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>012 EL COYUL</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	1.00
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>013 EL MEZONCILLO</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	1.00
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>014 EL PARAISO</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	1.00
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>015 EL PIÑAL</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	1.00
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>016 EL PLATANAR</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.00

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>017 EL POTRERO</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	1.00
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>018 EL TEPUENTE</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	1.00
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>019 JUQUILA</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.00
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>020 LA ANGOSTURA</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.00
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>021 LA CONCORDIA</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.00
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>022 LA CORTINA</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.00
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>023 LA FATIMA</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.00
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>024 LA PALMA</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.00
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>025 MESÓN ZAPOTE</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.00
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>026 OCOTE AMARILLO</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	1.00
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>027 OCOTLÁN</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.00
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>028 OJO DE AGUA</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.00

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>029 PLAN DE PARAÍSO</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.00
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>030 QUIAHUITEPEC</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.00
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>031 RANCHO OCOAPA</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.00
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>032 SAN ANTONIO ABAD</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.00
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>033 SAN FELIPE</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.00
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>034 SAN MARTÍN</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.00
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>035 TIERRA BLANCA</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.00
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>036 VISTA ALEGRE</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.00
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>037 VISTA HERMOSA</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	1.00
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90

Definición de: VALOR EN UMA POR M<sup>2</sup>, 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, e l cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

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

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

##### **USO HABITACIONAL**

###### **PRECARIA**

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, 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 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.50
	ECONÓMICA	HAB	1.50
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.80
	REGULAR	HAD	1.80

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.10
	REGULAR	COB	1.25
	BUENA	COC	2.00

### TRANSITORIOS

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

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

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

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

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Ñuu Savi, 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 639 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ÑUU SAVI 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 640 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 OLINALÁ 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 Olinalá 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 **Olinalá**, 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 **396/PM/2023**, de fecha **12 de octubre de 2023**, el Ciudadano **Arq. Miguel Reyes Patrón**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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/0188-53/2023** 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 **Olinalá**, 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 **Olinalá**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Olinalá, 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, 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, instalaciones especiales, según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, buena, Comercial; económica, regular, buena; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, especiales; alberca, espejos de agua, áreas verdes, canchas, naves, escuela, oficina, estacionamiento, caseta de vigilancia, templo, hospital, hotel, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

**TERCERO.**- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en 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 determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad; lo que nos permite comparar estadística mente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores representan en promedio un **8.03 %** del valor comercial; determinando que los Valores catastrales de terreno se encuentran en **1,162.79 %** por abajo del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el **4.43 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **2,413.17 %** por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de la Justicia de la Nación de declarar inconstitucionales los impuestos adicionales, en el Municipio de Olinalá no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, y para no afectar la hacienda del Municipio se realizó un incrementó en los valores catastrales de suelo urbano de la Cabecera Municipal en un promedio del **91.48 %** del valor con relación a la tabla de valores catastrales del año 2023, los valores de suelo urbano de las localidades sufrieron el incremento **25%** y los valores de suelo urbano construido sufrieron un incremento del **92.08%** y la tabla de valores catastrales de suelo rustico sufrieron disminución del **31.86%** del valor correspondiente de los valores del año 2023.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **4 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 25% en el mes de enero y el 25% 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 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, localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a la siguiente tabla:

#### SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	45	Olinalá	120450001	Olinalá
12	Guerrero	45	Olinalá	120450002	San Francisco
12	Guerrero	45	Olinalá	120450003	San Diego
12	Guerrero	45	Olinalá	120450004	San Isidro
12	Guerrero	45	Olinalá	120450005	El Paraíso
12	Guerrero	45	Olinalá	120450006	Unidos por Guerrero
12	Guerrero	45	Olinalá	120450007	San José
12	Guerrero	45	Olinalá	120450008	Texalpa
12	Guerrero	45	Olinalá	120450009	San Sebastián
12	Guerrero	45	Olinalá	120450010	Tepeyac
12	Guerrero	45	Olinalá	120450011	San Ángel
12	Guerrero	45	Olinalá	120450012	Olinaltzin
12	Guerrero	45	Olinalá	120450013	Lináloe
12	Guerrero	45	Olinalá	120450014	Los Mangos
12	Guerrero	45	Olinalá	120450015	Los Terrerillos
12	Guerrero	45	Olinalá	120450016	San Juan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450017	Santa Fe
12	Guerrero	45	Olinalá	120450018	Los Atopules
12	Guerrero	45	Olinalá	120450019	El Capire
12	Guerrero	45	Olinalá	120450020	San Gabriel
<b>Localidades</b>					
12	Guerrero	45	Olinalá	120450021	Ahucatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450022	Amatlicha
12	Guerrero	45	Olinalá	120450023	Iyocingo
12	Guerrero	45	Olinalá	120450024	La Libertad

12	Guerrero	45	Olinalá	120450025	Ocotitlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450026	Teticic
12	Guerrero	45	Olinalá	120450027	San Antonio
12	Guerrero	45	Olinalá	120450028	Santa Cruz
12	Guerrero	45	Olinalá	120450029	Tecolapa
12	Guerrero	45	Olinalá	120450030	Tecorrales
12	Guerrero	45	Olinalá	120450031	Tehuaxtitlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450032	Tepetlacingo
12	Guerrero	45	Olinalá	120450033	Mexioplan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450034	El Progreso
12	Guerrero	45	Olinalá	120450035	Xixila
12	Guerrero	45	Olinalá	120450036	Xochimilco
12	Guerrero	45	Olinalá	120450037	Zacango
12	Guerrero	45	Olinalá	120450038	Zontecomatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450039	Zumpango
12	Guerrero	45	Olinalá	120450040	San José Amoltepec
12	Guerrero	45	Olinalá	120450041	Chautipa
12	Guerrero	45	Olinalá	120450042	El Refugio
12	Guerrero	45	Olinalá	120450043	Las Juntas
12	Guerrero	45	Olinalá	120450044	San Lázaro
12	Guerrero	45	Olinalá	120450045	Zicatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450046	Vista Hermosa

**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.

<

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

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

En donde

**Ffo** = Factor de Forma

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

**STo** = Superficie Total del Terreno

**FACTOR RESULTANTE**

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

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

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

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

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

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

**FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:**

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

**Fed** = Factor por Edad

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

**E** = Edad Estimada de la Construcción.

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **051/2023**, fechado el día **20 de septiembre de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1445** de fecha el día **13 de octubre de 2023**, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

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 **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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 **25% en el mes de enero y el 25% 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 **Olinalá**, 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 **Olinalá**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial, **mantiene la tasa de 4 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 CUARTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Olinalá**, 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 **Sin número** fechado el **20 de septiembre de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1445/2023**, 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 **Olinalá**, Guerrero, en el **artículo 8** del impuesto predial, propone la tasa de **4 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/1445/2023** 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, se modificaron como sigue: se realizó un incremento en los valores catastrales de suelo urbano de la Cabecera Municipal en un promedio del 91.48% del valor con relación a la tabla de valores catastrales del año 20232.**

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 Olinalá 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 640 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 OLINALÁ 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 **Olinalá**, 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	TIPO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR POR HA. EN UMA
No. de Código		Ubicación		
<b>TERRENOS RUSTICOS</b>				
000	001	Terreno de Riego	Ha.	22.53
000	002	Terrenos de humedad	Ha.	20.42
000	003	Terrenos de Temporal	Ha.	15.46
000	004	Terrenos de Agostadero laborable de hasta 1 hectáreas.	Ha.	132.00
000	004-1	Terrenos de Agostadero laborable de 1 hasta 4 hectáreas.	Ha.	60.00
000	004-2	Terrenos de Agostadero laborable de 4.1 hasta 70 hectáreas.	Ha.	14.24
000	004-3	Terrenos de Agostadero laborable de más 70 hectáreas.	Ha.	6.85
000	005	Terrenos de Agostadero Cerril	Ha.	15.91
000	006	Terrenos de Monte Alto susceptibles Para Explotación Forestal	Ha.	20.68
000	007	Terrenos de Monte Alto susceptibles sin Explotación Forestal	Ha.	22.76

**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.

**II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.****SECTOR CATASTRAL 001**

Definición de: VALOR EN UMA POR M<sup>2</sup>, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), multiplicado por el valor en pesos de la UMA, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 (CENTRO)</b>				
001	001	001	AV. VICENTE GUERRERO	1.24
001	001	002	AV. RAMON IBARRA	1.24
001	001	003	ZARAGOZA	1.24
001	001	004	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.24
<b>COLONIA 002 (SAN FRANCISCO)</b>				
001	002	001	FRANCISCO JAVIER MINA	1.08
001	002	002	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.08
001	002	003	MORELOS	1.08
001	002	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.08
001	002	005	CUAHEMOC	1.08
001	002	006	EMILIANO ZAPATA	1.08
001	002	007	LUCIO CABAÑAS	1.08
<b>COLONIA 003 (SAN DIEGO)</b>				
001	003	001	VICENTE GUERRERO	1.08
001	003	002	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.08
001	003	003	JUAN ALDAMA	1.08
001	003	004	CTRA. OLINALA-IXCAMILPA	1.08
001	003	005	RAMON IBARRA	1.08
001	003	006	IGNACIO ALLENDE	1.08
001	003	007	TOMASTLA	1.08
001	003	008	LIMONTITLAN	1.08
001	003	009	LINALOE	1.08
001	003	010	LA SUBIDITA	1.08
<b>COLONIA 004 (SAN ISIDRO)</b>				
001	004	001	MANUEL MELGAR	1.08
001	004	002	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.08
001	004	003	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	1.08
001	004	004	RAMON IBARRA	1.08
001	004	005	INDEPENDENCIA	1.08
001	004	006	RAMON IBARRA	1.08
001	004	007	CERRADA	1.08
<b>COLONIA 005 (EL PARAISO)</b>				
001	005	001	HEROICO COLEGIO MILITAR	0.94
001	005	002	ANDRES QUINTANA ROO	0.94
001	005	003	MAGISTERIO	0.94
001	005	004	MANANTIALES	0.94

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	005	005	ALTAMIRANO	0.94
001	005	006	GUSTAVO A. MADERO	0.94
001	005	007	EL COPALITO	0.94
001	005	008	COMONFORT	0.94
001	005	009	JUAN N ALVAREZ	0.94
001	005	010	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.94
001	005	011	LUIS DONALDO COLOSIO	0.94
001	005	012	JUAN CORONEL	0.94
001	005	013	MARIANO MATAMOROS	0.94
001	005	014	PLUTARCO ELIAS CALLES	0.94
001	005	015	LOS LAURELES	0.94
001	005	016	PATRIOTISMO	0.94
001	005	017	JACARANDA	0.94
001	005	018	JAZMIN	0.94
001	005	019	CLAVELES	0.94
001	005	020	LINALOE	0.94
<b>COLONIA 006 (UNIDOS POR GUERRERO)</b>				
001	006	001	JUAN ALDAMA	0.94
001	006	002	REFORMA	0.94
001	006	003	INDEPENDENCIA	0.94
001	006	004	LIMONTITLAN	0.94
001	006	005	PLAN DE AYALA	0.94
<b>COLONIA 007 (SAN JOSE)</b>				
001	007	001	CALLEJON PIPILA	1.08
001	007	002	OLINCA	1.08
001	007	003	VICENTE GUERRERO	1.08
001	007	004	AMADO NERVO	1.08
001	007	005	FRANCISCO JAVIER MINA	1.08
001	007	006	MARIANO MATAMOROS	1.08
001	007	007	LUIS DONALDO COLOSIO	1.08
001	007	008	COMONFORT	1.08
001	007	009	MANANTIALES	1.08
001	007	010	RAMON IBARRA	1.08
001	007	011	ABASOLO	1.08
001	007	012	CERRADA DE JALISCO	1.08
001	007	013	JUAN N ALVAREZ	1.08
001	007	014	EMILIANO ZAPATA	1.08

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	007	015	LA GUADALUPANA	1.08
001	007	016	AGUSTIN RAMIREZ	1.08
001	007	017	IGNACIO ZARAGOZA	1.08
001	007	018	MARIA SOLEDAD	1.08
001	007	019	AL SANTUARIO	1.08
001	007	020	RUBEN FIGEROA	1.08
001	007	021	ALLENDE	1.08
001	007	022	DE LOS DEPORTES	1.08
001	007	023	OLINALTZIN	1.08
001	007	024	TEPEYAC	1.08
001	007	025	JUAN PABLO SEGUNDO	1.08
<b>COLONIA 008 (TEXALPA)</b>				
001	008	001	JOSE MARIA Y PAVON	1.08
001	008	002	MIGUEL HIDALGO	1.08
001	008	003	GUADALUPE VICTORIA	1.08
001	008	004	IGNACIO RAYON	1.08
001	008	005	TOSCANO	1.08
001	008	006	VICENTE GUERRERO	1.08
001	008	007	ABASOLO	1.08
001	008	008	SAN JUDAS TADEO	1.08
001	008	009	MORELOS	1.08
001	008	010	FRANCISCO I. MADERO	1.08
001	008	011	JUAN ANDREW ALMAZAN	1.08
001	008	012	CALLEJON 5 DE MAYO	1.08
001	008	013	TOMAS PORTILLOS	1.08
001	008	014	ZARAGOZA	1.08
001	008	015	LA SOLEDAD	1.08
001	008	016	PRIVADA NIÑOS HEROES	1.08
<b>COLONIA 009 (SAN SEBASTIAN)</b>				
001	009	001	FRANCISCO I. MADERO	0.94
001	009	002	LA SOLEDAD	0.94
001	009	003	TOSCANO	0.94
001	009	004	AYUNTAMIENTO	0.94
001	009	005	20 DE NOVIEMBRE	0.94
001	009	006	XOCHIMILCO	0.94
001	009	007	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.94
001	009	008	PRIVADA	0.94

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	009	009	CERRADA	0.94
<b>COLONIA 010 (TEPEYAC)</b>				
001	010	001	JUAN BABLO II	0.78
001	010	002	EL TEPEYAC	0.78
001	010	003	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 011 (SAN ANGEL)</b>				
001	011	001	5 DE MAYO	0.78
001	011	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.78
001	011	003	18 DE MARZO	0.78
001	011	004	21 DE MARZO	0.78
001	011	005	5 DE FEBRERO	0.78
001	011	006	9 DE AGOSTO	0.78
001	011	007	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 012 (OLINALTZIN)</b>				
001	012	001	CAJITAS DE OLINALA	0.78
001	012	002	OLINCA	0.78
001	012	003	ARTESANOS	0.78
001	012	004	LINALOE	0.78
001	012	005	RAYADO	0.78
001	012	006	DORADO	0.78
001	012	007	ZOPANTLE	0.78
<b>COLONIA 013 (LINALOE)</b>				
001	013	001	22 DE MARZO	0.78
001	013	002	LA GUADALUPANA	0.78
001	013	003	SAN FRANCISCO	0.78
001	013	004	LOS MANANTIALES	0.78
001	013	005	CALLEJON 1 DE JULIO	0.78
<b>COLONIA 014 (LOS MANGOS)</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 015 (LOS TERRERILLOS)</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 016 (SAN JUAN)</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>COLONIA 017 (SANTA FE)</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 018 (LOS ATOPULES)</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 019 (EL CAPIRE)</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 020 (SAN GABRIEL)</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>COLONIA 021 (AHUACATLAN)</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 022 (AMATLICHA)</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 023 (IYOCINGO)</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 024 (LA LIBERTAD)</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 025 (OCOTITLAN)</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 026 (TETICIC)</b>				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 027 (SAN ANTONIO)</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 028 (SANTA CRUZ)</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 029 (TECOLAPA)</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 030 (TECORRALES)</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 031 (TEHUAXTITLAN)</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 032 (TEPETLACINGO)</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>COLONIA 033 (MEXTIOPAN)</b>				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 034 (EL PROGRESO)</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 035 (XIXILA)</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 036 (XOCHIMILCO)</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 037 (ZACANGO)</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 038 (ZONTECOMATLAN)</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 039 (ZUMPANGO)</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 040 (SAN JOSE AMOLTEPEC)</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 041 (CHAUTIPA)</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 042 (EL REFUGIO)</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 043 (LAS JUNTAS)</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 044 (SAN LAZARO)</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 045 (ZICATLAN)</b>				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>COLONIA 046 (VISTA HERMOSA)</b>				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52

### 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 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA'S</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.94
	ECONÓMICA	HAB	1.08
	INTERES SOCIAL	HAC	1.11
	REGULAR	HAD	1.24
	BUENA	HAE	1.38

### **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 auto financiamiento.

#### **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 contruidos 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.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA´S
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.85
	REGULAR	COB	1.40
	BUENA	COC	2.80

**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 auto financiamiento. 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 auto financiamiento 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; auto financiamiento o financiamiento bancario

### **PESADO**

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 auto financiamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>Clave de construcción</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA'S</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONOMICA	INA	6.90
	LIGERA	INB	8.40
	MEDIA	INC	10.80
	PESADA	IND	12.50

### **USO ESPECIAL**

### **ALBERCAS**

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

**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.

**AREAS VERDES**

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

**CANCHA DE USOS MULTIPLES**

Destinadas a fines deportivos y recreativos; elaboradas con materiales de buena calidad y realizadas por constructoras especializadas.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
<b>ESPECIAL</b>	ALBERCA	ESA	14.11
	ESPEJO DE AGUA	ESB	4.47
	AREAS VERDES/JARDINES	ESC	0.38
	CANCHA/USO MULTIPLE	ESD	4.45
	CANCHA/USO MULTIPLE	ESD	4.45

**USO DE SERVICIOS****NAVE O BODEGA**

Espacio destinado para el almacenamiento de distintos bienes, puede tener módulos de uso comercial y servicios básicos.

**ESCUELAS**

Destinadas a la enseñanza, hechas con materiales de construcción de mediana o buena calidad; acabados de calidad; construido por empresas constructoras especializadas; financiamiento gubernamental, a veces privado.

**OFICINAS Y CONSULTORIOS**

Espacio usado para labores particulares de algún negocio y/o para la atención al público.

**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 auto financiamiento.

**CASETA DE VIGILANCIA**

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

**TEMPLO O IGLESIA**

Destinada a actividades de tipo religiosos; los materiales de construcción suelen ser de mediana calidad y son realizadas por empresas constructoras.

**HOSPITALES**

Destinada a la atención médica; construidos con materiales de mediana calidad; realizados por empresas constructoras; a través de auto financiamiento o financiamiento gubernamental.

**MERCADOS**

Destinado 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; realizados por empresas constructoras especializadas.

**HOTELES**

Destinado al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de auto financiamiento o financiamiento bancario.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas al hospedaje y a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
<b>SERVICIOS</b>	NAVES/BODEGAS	SEA	11.56
	ESCUELA	SEB	14.32
	OFICINA/CONSULTORIO	SEC	12.32
	ESTACIONAMIENTO	SED	3.81
	CASETA DE VIGILANCIA	SEE	8.51
	TEMPLO/IGLESIA	SEF	12.03
	HOSPITAL	SEG	22.32
	MERCADO	SEH	20.74
	HOTEL	SEI	26.41

## 1. PORTONES

Los portones son fabricados en laminas y elementos metálicos, policarbonato, plásticos de alta resistencia, madera; sirven para cerrar o delimitar áreas como el exterior e interior de una construcción, evitando el acceso.

## 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 **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Olinalá**, 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 640 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 OLINALÁ 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 641 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 OMETEPEC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

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

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

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

#### **CONSIDERANDO**

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

#### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO**

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

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

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

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

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

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ometepec, 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/205/2023, de fechas 13 de octubre de 2023, el Licenciado Efrén Adame Montalván, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ometepec, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ometepec, 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 2023, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIII/3ER/SSP/DPL/0188-54/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y

por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

## II. CONSIDERACIONES

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

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ometepec, 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 29 de septiembre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Ometepec, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ometepec, 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 2023, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

**SEGUNDO.-** Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características

comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los sectores catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, edificios de oficinas, 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; económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, canchas 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 2023.

**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, en el sentido de que para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle; de modo que para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, debiendo 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, de modo que la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal y del Área de Asentamientos Humanos, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas y suburbanas del municipio, en el que destacan los valores del suelo que se encuentran en el área de zonificación I, estas áreas se encuentra ubicadas en el primer cuadro de la ciudad y corredor comercial principal, y otros de interés popular, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un 17.86 % con respecto a los valores de mercado; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y clase, y que comparando los valores catastrales propuestos, con los valores comerciales de construcción, representan en promedio el 7.61 %; de manera complementaria se establece en la Ley de Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del **7 al millar** anual, por otra parte se continuará apoyando al contribuyente que durante el primer trimestre del año, realice su pago oportuno con el descuento de: enero 20%, febrero 10 %, marzo 5%, en el caso de los contribuyentes que se encuentren en estos casos como: adultos mayores, discapacitados, pensionados, padres y madres solteros (as); quienes acreditaran su situación, gozaran de un 50% de descuento del ejercicio fiscal vigente, durante todo el año, en este contexto se procede a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.

**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 las Colonias, Fraccionamientos y Unidades Habitacionales y Localidades en el sector catastral 001 y la los terrenos rústicos en el sector 000 de acuerdo a la tabla siguiente:

**SECTOR CATASTRAL 000**

CLAVE DE LA ENTIDAD	NOMBRE DE LA ENTIDAD	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460001	TERRENOS RUSTICOS

**SECTOR CATASTRAL 001**

CLAVE DE LA ENTIDAD	NOMBRE DE LA ENTIDAD	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	CLAVE DE LA ENTIDAD
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460001	OMETEPEC
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460015	SANTA MARIA ASUNCION
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460016	HUAJINTEPEC
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460007	COCHOAPA
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460002	ACATEPEC
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460035	ZACUALPAN
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460020	HUIXTEPEC

**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:

$$F_{ir} = F_p * F_d * F_{fo}$$

### 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:

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

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

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

inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

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

#### FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

**Fed** = Factor por Edad

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

**E** = Edad Estimada de la Construcción.

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/433/2022, fechado el día 13 de octubre de 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1125/2022** de fecha **13 de Octubre 2022**, emite contestación de la manera siguiente: "por lo cual ésta Coordinación General

de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

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

#### IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el **Municipio de Ometepec, 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 Ometepec, 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 20% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 5% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas 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 Ometepec, 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.

Con fecha 13 de octubre de 2023, el Licenciado Efrén Adame Montalván, Presidente del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ometepec, Guerrero, remitió a la Presidencia de la Mesa Directiva de este Poder Legislativo del Estado, el oficio número PM/204/2023, en el que manifiesta que **“por acuerdo del Cabildo, tomaron la determinación de mantener vigentes los valores unitarios comprendidos en las tablas de valores de suelo y construcción, del ejercicio fiscal 2023”**.

Para sustentar lo anterior, anexa al oficio arriba mencionado, copia certificada del Acta de la sesión extraordinaria de Cabildo número 69, de fecha 29 de septiembre de 2023, en la que en el punto tercero, señala lo siguiente: **“...con la finalidad de no afectar la economía de los ciudadanos y haciendo uso del artículo 39 de la Ley de Catastro número 266 para los Municipios del Estado de Guerrero, me permito informarle que en el Municipio de Ometepec el cual presido se mantendrá la tabla vigente 2023 para el ejercicio 2024 de la citada ley, que a la letra dice: Los valores unitarios comprendidos en las tablas de valores de suelo y de construcción serán objeto de actualización cada año, para predios urbanos y rústicos, si al término de estos periodos no se expiden nuevas tablas, continuarán rigiéndose las vigentes.”** Mismo que fue aprobado por mayoría de votos del pleno del Honorable Cabildo.

En la iniciativa de ley de ingresos del **Municipio de Ometepec, Guerrero**, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 7 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. Asimismo, esta Comisión dictaminadora, en la propuesta de Tabla de Valores que se analiza, se observó que los valores catastrales guardan proporcionalidad, de acuerdo la proyección de crecimiento económico que se contiene en los criterios generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2024.

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

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Ometepec, 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 ese sentido, mediante oficio número PM/196/2023 de fecha 04 de octubre de 2023, el Licenciado Efrén Adame Montalván, Presidente Municipal de Ometepec, Guerrero, informó al titular de la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, que en el Municipio de Ometepec, Guerrero, se mantendrán vigentes los valores de la tabla de 2023, para el ejercicio fiscal 2024, esto es por las condiciones de estudios de mercado, investigación del valor y costo de construcciones, marcos comparativos entre costos de suelo catastral y comercial, como adiciones a las nuevas validaciones, aunado a no afectar la economía de nuestros conciudadanos, se ha tomado este acuerdo con el Cabildo municipal.

Cabe recordar que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/433/2022, de fecha 13 de octubre de 2022, el Ayuntamiento del **Municipio de Ometepec, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1125/2022** de fecha **13 de Octubre 2022**, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ometepec 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 641 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 OMETEPEC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR	Número	TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS	VALOR POR HA. EN UMA
000	1	TERRENOS DE RIEGO	213.05
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	251.05
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL	167.69
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	81.08
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	32.09
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	22.52

**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 EXPLOTACION FORESTAL.**

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

**II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.**

**1.- SECTOR CATASTRAL 001**

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

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

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
	No. de Código		Ubicación	
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	FIDEL GUILLEN ZAMORA.	2.25
001	001	002	CONSTITUCIÓN.	2.25
001	001	003	CUAUHTÉMOC.	2.25
001	001	004	MARIANO ABASOLO.	2.25
001	001	005	ALDAMA.	2.25
001	001	006	ALLENDE.	2.25
001	001	007	16 DE SEPTIEMBRE.	2.25
001	001	008	JUAN GARCÍA JIMÉNEZ.	2.25
001	001	009	NIÑOS HÉROES.	2.25
001	001	010	5 DE FEBRERO.	2.25
001	001	011	VENUSTIANO CARRANZA.	2.25
<b>002 BARRIO DE LA IGLESIA</b>				
001	002	001	CONSTITUCIÓN	2.25
001	002	002	AURELIO E. IBARRA.	2.25
001	002	003	CORREGIDORA.	2.25

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
	No. de Código		Ubicación	
001	002	004	LÓPEZ MATEO.	2.25
001	002	005	VENUSTIANO CARRANZA.	2.25
001	002	006	FRANCISCO I. MADERO.	2.25
001	002	007	BENITO JUÁREZ.	2.25
<b>003 EL VIVERO</b>				
001	003	001	FRANCISCO I. MADERO.	1.66
001	003	002	LÓPEZ MATEO.	1.66
001	003	003	IGNACIO ZARAGOZA.	1.66
001	003	004	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
<b>004 BARRIO DE FATIMA</b>				
001	004	001	IGNACIO ZARAGOZA.	1.66
001	004	002	CONSTITUCIÓN.	1.66
001	004	003	AURELIO E. IBARRA.	1.66
001	004	004	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
<b>005 BARRIO DEL CALVARIO</b>				
001	005	001	CALLEJÓN DEL CALVARIO.	1.66
001	005	002	SIN NOMBRE.	1.66
001	005	003	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.66
001	005	004	TODAS LAS CALLES.	1.66
<b>006 LUIS DONALDO COLOSIO</b>				
001	006	001	DELFINO AGUIRRE.	1.19
001	006	002	JESÚS MOLINA GASPAR.	1.19
001	006	003	MARIO NAVARRETE.	1.19
<b>007 ALIANZA CAMPESINA</b>				
001	007	001	CONSTITUCIÓN.	1.19
001	007	002	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ.	1.19
<b>008 BARRIO DEL TANQUE</b>				
001	008	001	IGNACIO ALLENDE.	1.66
001	008	002	IGNACIO ZARAGOZA.	1.66
001	008	003	VICENTE GUERRERO.	1.66
<b>009 EL CHIPILAR</b>				
001	009	001	AGRARISTA.	1.66

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
	No. de Código		Ubicación	
001	009	002	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
<b>010 FOVISSSTE</b>				
001	010	001	NICOLAS BRAVO.	1.07
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE.	1.07
<b>011 LAS PEÑITAS</b>				
001	011	001	NICOLAS BRAVO.	1.07
001	011	002	CALLE SIN NOMBRE.	1.07
<b>012 BARRIO DEL CARMEN</b>				
001	012	001	MARIANO ABASOLO.	1.66
001	012	002	BENITO JUAREZ.	1.66
001	012	003	5 DE MAYO.	1.66
001	012	004	JUAN RUIZ DE ALARCON.	1.66
001	012	005	NICOLÁS BRAVO.	1.66
001	012	006	VICENTE GUERRERO.	1.66
001	012	007	GALEANA.	1.66
<b>013 BARRIO DE SAN ANTONIO</b>				
001	013	001	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN.	1.19
001	013	002	NICOLÁS BRAVO.	1.19
001	013	003	GALEANA.	1.19
001	013	004	VICENTE GUERRERO.	1.19
001	013	005	NABOR OJEDA.	1.19
001	013	006	PROLONGACIÓN AGRARISTA.	1.19
<b>014 EL PESCADILLO</b>				
001	014	001	NABOR OJEDA.	166
001	014	002	PEDRO ASCENCIO.	166
001	014	003	APOSTOL DE LA DEMOCRACIA.	166
001	014	004	PROLONGACIÓN JUAN RUÍZ DE ALARCÓN.	166
<b>015 2000</b>				
001	015	001	DISTRITO FEDERAL.	1.19
001	015	002	OAXACA.	1.19
001	015	003	SINALOA.	1.19
001	015	004	JALISCO.	1.19
001	015	005	PUEBLA.	1.19
001	015	006	MICHOACAN.	1.19

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
	No. de Código		Ubicación	
001	015	007	GUERRERO.	1.19
<b>016 ZAPATA</b>				
001	016	001	SUBCOMANADANTE MARCO.	1.19
001	016	002	GENARO VÁZQUEZ	1.19
001	016	003	CHEGUEVARA.	1.19
<b>017 BARRIO PILA DEL MONTE</b>				
001	017	001	PIPILA.	2.25
001	017	002	PEDRO ASCENCIO.	2.25
001	017	003	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN	2.25
001	017	004	HELADIO AGUIRRE.	2.25
001	017	005	BENITO JUÁREZ.	2.25
001	017	006	AGUSTIN RAMÍREZ.	2.25
<b>018 NABOR OJEDA</b>				
001	018	001	21 DE MARZO.	1.66
001	018	002	AURELIO MOLINA GASPAR.	1.66
001	018	003	REVOLUCION MEXICANA.	1.66
<b>019 CAMPO AEREO</b>				
001	019	001	BOULEVARD AGUSTÍN RAMÍREZ.	1.66
001	019	002	FRANCISCO VÁZQUEZ AÑORVE.	1.66
001	019	003	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
<b>020 FRACCIONAMIENTO LOS TAMARINDOS</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
001	020	002	ARTÍCULO TERCERO.	1.66
001	020	003	IXTAPA.	1.66
<b>021 UNIDAD HABITACIONAL LOS TAMARINDOS</b>				
001	021	001	AV. LOS TAMARINDOS.	1.66
001	021	002	EL GUAYABO.	1.66
001	021	003	LIMA.	1.66
001	021	004	LA PALMA.	1.66
<b>022 BARRIO DE LA ERMITA</b>				
001	022	001	5 DE FEBRERO.	2.25
001	022	002	MIGUEL HIDALGO.	2.25
001	022	003	FRANCISCO JAVIER MINA.	2.25
001	022	004	16 DE SEPTIEMBRE.	2.25

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
	No. de Código		Ubicación	
001	022	005	CONSTITUCIÓN.	2.25
001	022	006	LA PIEDAD.	2.25
<b>023 JUAN GARCIA JIMENEZ</b>				
001	023	001	16 DE SEPTIEMBRE.	1.66
001	023	002	FRANCISCO JAVIER MINA.	1.66
001	023	003	ANTONIO VÁZQUEZ ORDUÑO.	1.66
001	023	004	MATEO AGUIRRE LÓPEZ.	1.66
<b>024 BARRIO DE LA HONTANA</b>				
001	024	001	NICOLÁS BRAVO.	1.66
001	024	002	VICENTE GUERRERO.	1.66
001	024	003	JUAN GARCÍA JIMENEZ.	1.66
001	024	004	5 DE FEBRERO.	1.66
001	024	005	MIGUEL HIDALGO.	1.66
<b>025 BARRIO DE SAN NICOLAS</b>				
001	025	001	FRANCISCO JAVIER MINA.	1.66
001	025	002	VICENTE GUERRERO.	1.66
001	025	003	AMADO NERVO.	1.66
001	025	004	NARCISO MENDOZA.	1.66
001	025	005	NICOLAS BRAVO.	1.66
001	025	006	16 DE SEPTIEMBRE.	1.66
<b>026 BARRIO DE LA CRUZ GRANDE</b>				
001	026	001	HERMENEGILDO GALEANA.	2.25
001	026	002	NICOLAS BRAVO.	2.25
001	026	003	5 DE FEBRERO.	2.25
001	026	004	MIGUEL HIDALGO.	2.25
001	026	005	FRANCISCO JAVIER MINA.	2.25
001	026	006	AMADO NERVO.	2.25
<b>027 RUPERTO HERNANDEZ</b>				
001	027	001	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN.	1.66
001	027	002	HERMENEGILDO GALEANA.	1.66
001	027	003	VICENTE GUERRERO.	1.66
001	027	004	AMADO NERVO.	1.66
001	027	005	NICOLAS BRAVO.	1.66

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
	No. de Código		Ubicación	
<b>028 EL MACAHUITE</b>				
001	028	001	NICOLAS BRAVO.	1.19
001	028	002	CALLE SIN NOMBRE.	1.19
<b>029 NUEVO AMANECER</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE.	1.19
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.19
<b>030 BARRIO DE SAN JOSE</b>				
001	030	001	AV. CUAHUTÉMOC.	2.25
001	030	002	NIÑOS HÉROES.	2.25
001	030	003	5 DE FEBRERO.	2.25
001	030	004	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN	2.25
001	030	005	PEDRO ASCENCIO.	2.25
001	030	006	PIPILA.	2.25
<b>031 BARRIO DE LA GUADALUPE</b>				
001	031	001	PEDRO ASCENCIO.	1.66
001	031	002	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN	1.66
001	031	003	GALEANA.	1.66
001	031	004	MIGUEL HIDALGO.	1.66
001	031	005	AMADO NERVO.	1.66
001	031	006	FRANCISCO JAVIER MINA.	1.66
<b>032 BARRIO DEL TANCON</b>				
001	032	001	PEDRO ASCENCIO.	2.25
001	032	002	PIPILA.	2.25
001	032	003	AV. CUAHUTÉMOC.	2.25
001	032	004	NIÑOS HÉROES.	2.25
<b>033 BARRIO DE ACATEMPAN</b>				
001	033	001	PIPILA .	1.66
001	033	002	PEDRO ASCENCIO.	1.66
001	033	003	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN.	1.66
001	033	004	MIGUEL HIDALGO.	1.66
001	033	005	FRANCISCO JAVIER MINA.	1.66
<b>034 BARRIO DE DISPENSARIO</b>				
001	034	001	PEDRO DE ASCENCIO.	1.66
001	034	002	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN.	1.66

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
	No. de Código		Ubicación	
001	034	003	SEBASTIAN LERDO DE TEJADA.	1.66
001	034	004	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
<b>035 LA MIRA</b>				
001	035	001	PROLONGACIÓN CUAHUTEMÓC.	1.66
001	035	002	ELECTRICISTAS.	1.66
001	035	003	PROLONGACION NIÑOS HÉROES.	1.66
001	035	004	PROLONGACION 5 DE FEBRERO.	1.66
001	035	005	MIGUEL HIDALGO.	1.66
001	035	006	ALICIA DEL CUETO.	1.66
<b>036 DEL PRI</b>				
001	036	001	MIGUEL HIDALDO.	1.66
001	036	002	PROLONGACION JAVIER MINA.	1.66
001	036	003	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
<b>037 CRUZ CHIQUITA</b>				
001	037	001	SONARA.	1.66
001	037	002	ALICIA DEL CUETO.	1.66
001	037	003	ELECTRICISTA.	1.66
001	037	004	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
001	037	005	AGUSTIN RAMÍREZ.	1.66
<b>038 SAN JUDAS TADEO</b>				
001	038	001	MIGUEL HIDALGO.	1.66
001	038	002	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
001	038	003	ELECTRICISTA.	1.66
<b>039 BARRIO DE TALAPA</b>				
001	039	001	BOULEVARD AGUSTÍN RAMÍREZ.	2.25
001	039	002	JUAN N. ÁLVAREZ.	2.25
001	039	003	AV. INSTITUTO TECNOLÓGICO.	2.25
001	039	004	CALLE SIN NOMBRE.	2.25
<b>040 HELADIO AGUIRRE</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE.	1.66
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.66
<b>041 BARRIO LAS DOS CRUCES</b>				
001	041	001	AGUSTIN RAMIREZ.	1.66
001	041	002	CALLE SIN NOMBRE.	1.66

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
<b>042 SENTIMIENTO DE LA NACION</b>				
001	042	001	BOULEVARD AGUSTÍN RAMÍREZ.	1.19
001	042	002	SAN SEBASTIAN DE APARICIO.	1.19
001	042	003	CALLE SIN NOMBRE.	1.19
<b>043 SAN FRANCISCO</b>				
001	043	001	BOULEVARD AGUSTÍN RAMÍREZ.	1.19
001	043	002	CALLE SIN NOMBRE.	1.19
<b>044 EL POLVORIN</b>				
001	044	01	CALLE SIN NOMBRE.	1.19
<b>045 GUERRERO</b>				
001	045	01	CALLEJON JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ.	1.19
001	045	02	CALLE SIN NOMBRE.	1.19

<b>LOCALIDADES</b>				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
<b>046 SANTA MARIA</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE.	1.19
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.19
001	046	003	TODAS LAS CALLES.	1.19
<b>047 HUAJINTEPEC</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE.	1.19
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.19
001	047	003	TODAS LAS CALLES.	1.19
<b>048 COCHOAPA</b>				
001	048	001	SIN NOMBRE.	1.19
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.19
001	048	003	TODAS LAS CALLES.	1.19
<b>049 ACATEPEC</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE.	1.19
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.19
001	049	003	TODAS LAS CALLES.	1.19

LOCALIDADES				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
<b>050 ZACUALPAN</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE.	1.19
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.19
001	050	003	TODAS LAS CALLES.	1.19
<b>051 HUIXTEPEC</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE.	1.19
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.19
001	051	003	TODAS LAS CALLES.	1.19

**III.- TABLAS 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.

## **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 metros cuadrados, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros cuadrados. 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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> 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 200 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 dadas 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 metros cuadrados 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 7.0 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.95
	ECONÓMICA	HAB	1.54
	INTERÉS SOCIAL	HAC	2.13
	REGULAR	HAD	2.02
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.49
	BUENA	HAF	2.84
	MUY BUENA	HAG	3.67

**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.

### **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 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.

**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, contra trabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm. Andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

**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.

**HOTEL / MOTEL DE CLASE ECONÓMICA**

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.

**HOTEL / MOTEL DE CLASE MEDIA**

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

**HOTEL / MOTEL DE CLASE LUJO**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado, línea telefónica e internet, vigilancia privada.

**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 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 reglada, Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.13
	REGULAR	COB	2.37
	BUENA	COC	3.08
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COD	3.80
	CENTRO COMERCIAL	COE	15.86
	HOTEL/MOTEL CLASE ECONOMICA	COF	3.09
	HOTEL/MOTEL CLASE MEDIA	COG	3.08
	HOTEL/MOTEL CLASE LUJO	COH	3.70
	RESTAURANTES	COI	4.80
	BARES	COJ	4.16

### **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	2.13
	LIGERA	INB	2.37
	MEDIANA	INC	2.94
	PESADA	IND	3.32

**EDIFICIOS**

**REGULAR**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a uso habitacional, 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.

### **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 habitación, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

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.

### **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. Se destinan normalmente para habitación, oficinas o 154 despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA.</b>
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EOA	2.37
	BUENA	EOB	2.94
	MUY BUENA	EOC	3.32

## **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.

### **SALÓN DE EVENTOS O CENTRO SOCIAL**

Aposento de grandes dimensiones en un predio que se destina a la recepción de las visitas o para albergar fiestas y reuniones, con proyecto arquitectónico, construido con asesoría profesional, con estacionamiento al frente del terreno, zapatas, cadenas y columnas de concreto reforzado, montenes y vigas de acero en perfiles comerciales.

### **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 bóveda o similar, muros de carga.

### **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.

### **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.

US O	CLASE:	CLAVE CONSTRUCCIÓN	DE	VALOR/M2 EN UMA.	EN
EQUIPAMIENTO	CINE Y/O AUDITORIO	EQA		3.06	
	SALÓN DE EVENTOS O CENTRO SOCIAL	EQB		4.80	
	ESCUELA	EQC		2.25	
	OFICINAS	EQD		3.32	
	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	EQE		2.85	
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	EQF		3.06	
	HOSPITAL	EQG		2.25	
	MERCADO	EQH		2.25	

### **INSTALACIONES ESPECIALES**

#### **ALBERCA**

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

#### **CANCHAS DE FUTBOL,**

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.

#### **BARDA DE TABIQUE; TABICON O BLOCK**

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, Tabicón o Block, con castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00 metros.

#### **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.

#### **PLANTA DE TRATAMIENTO**

Las Plantas de Tratamiento forman parte de las instalaciones especiales, que sirven para que a las aguas residuales se les retiren los contaminantes, para hacer de ella un agua sin riesgos para la salud y/o medio ambiente, al disponerla en un cuerpo receptor natural que puede ser un río, mar o lagos o por su reusó en otras actividades de nuestra vida cotidiana con excepción del consumo humano.

#### **ELEVADOR POR UNIDAD**

Sistema de transporte que ayuda a la movilidad vertical dentro o fuera de una edificación, diseñado e instalado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles de un

edificio.

Fabricado con componentes electrónicos y mecánicos, movido por un motor y contrapesos.

**FOSA SÉPTICA POR UNIDAD**

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

**POZO DE ABSORCIÓN POR UNIDAD**

Los Pozos de Absorción forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas grises, producto procedente de lavabos, duchas, y de actividades de cocinar, fregar, lavar la ropa, o en su caso de las aguas de lluvias en zonas donde no hay cunetas, canales o redes para desaguarlas.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE VALOR/M2 EN UMA.
INSTALACIONES ESPECIALES	ALBERCA	IEA	2.19
	CANCHA DE FUTBOL	IEB	4.81
	BARDA DE TABIQUE, TABICON O BLOCK METRO LINEAL	IEC	2.19
	DEPOSITOS ESTACIONARIOS DE GAS	IED	2.02
	PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA	IEE	2.09
	ELEVADOR POR UNIDAD	IEF	7.60
	FOSA SEPTICA POR UNIDAD	IEG	1.19
	POZO DE ABSORCION POR UNIDAD	IEH	2.02

**ELEMENTOS ACCESORIOS**

**GENERADOR DE LUZ DE GASOLINA O DIESEL**

Un generador de gasolina o diésel es un componente hecho con elementos mecánicos y electrónicos y un motor de combustión que genera energía eléctrica al quemar la gasolina o el diésel, existen en diferentes HP y KW.

**DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE**

Son depósitos diseñados para almacenar líquidos y gases inflamables, con la intención de mantener seguro el material, hechos con acero al carbón, aluminio o plásticos resistentes a agentes químicos.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS Y ACCESORIOS	GENERADOR DE GASOLINA O DIESEL	EAA	1.06
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE POR UNIDAD	EAB	2.02

### **OBRA COMPLEMENTARIA**

#### **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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
<b>OBRA COMPLEMENTARIA</b>	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCA	1.19

### **TRANSITORIOS**

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

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

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

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

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

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

**DIPUTADA PRESIDENTA.**  
**LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.**  
Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**  
**ANDRÉS GUEVARA CÁRDENAS.**  
Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**  
**PATRICIA DOROTEO CALDERÓN.**  
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 641 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 OMETEPEC 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

