



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

Martes 26 de Diciembre de 2023

Año CIV

Edición No. 103 Alcance XXI

CONTENIDO

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 610 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 XOCHISTLAHUACA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....	3
DECRETO NÚMERO 611 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 ZAPOTITLÁN TABLAS DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....	42
DECRETO NÚMERO 612 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 ZITLALA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....	65

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 610 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 XOCHISTLAHUACA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

LEY NÚMERO 497 DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACATEPEC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA 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 15 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 Xochistlahuaca del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número **MXG-PM-ILI2024-001-2023**, de fecha 14 de octubre de octubre de 2023, la ciudadana Aceadeth Rocha Ramírez, Presidenta Municipal del Honorable Ayuntamiento de **Xochistlahuaca, 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 del Estado, 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 Ayuntamiento, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre de 2023**, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/3ER/SSP/DPL/188-79/2023**, 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 de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente.

II. CONSIDERACIONES

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número **MXG-PM-TV2024/001/2023**, con fecha del 28 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 mediante oficio número **SFA/SI/CGC/1430/2023**, fechado el 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.”

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

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

terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; 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; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, COMERCIAL; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas zonas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel

socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; Mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores representan en promedio un 11.51% del valor comercial; determinando que los Valores catastrales de terreno se encuentran en 788.70% por abajo del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el 2.97% con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 3,264.33% 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 institucional los impuestos adicionales, en el municipio de Xochistlahuaca Guerrero no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, así mismo tampoco se incrementarán las tablas de valores de suelo y construcción para el año de 2024. Por lo que se incrementó la tasa impositiva del 7 al **8.5 al millar**, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente en la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

QUINTO.- Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea 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 01, 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:

SECTOR CATASTRAL 000

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0001	TERRENOS RÚSTICOS

SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
---------------	----------------	-----------------	------------------	--------------------	------------------------

12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0001	XOCHISTLAHUACA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0002	EL CARMEN
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0003	CERRO BRONCO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0004	CERRO VERDE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0005	COZOYOAPAN
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0006	GUADALUPE VICTORIA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0007	PLAN DE GUADALUPE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0008	SAN MIGUEL TEJALPAN
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0009	LA SOLEDAD
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0010	RANCHO DEL CURA TEJERÍA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0011	PLAN MAGUEY II
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0012	CABEZA DE ARROYO NUEVO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0014	EL SANTIAGO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0015	PLAN DE PIERNA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0016	LOS LIROS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0017	ARROYO CHIVO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0018	PLAN LAGARTO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0019	ARROYO JÍCARO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0020	LA CIÉNEGA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0021	ARROYO GRANDE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0022	JUNTA DE ARROYO GRANDE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0023	ARROYO MONTAÑA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0024	ARROYO PÁJARO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0025	ARROYO GUACAMAYA UNO

12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0026	RANCHO DEL CURA EJIDO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0030	LINDAVISTA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0031	BARRIO SAN JOSÉ
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0032	ARROYO MUJER UNO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0033	RINCÓN POCHOTA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0034	CRUZ PODRIDA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0035	ARROYO TRONCO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0036	ARROYO CERA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0040	ARROYO COLA DE CUIJE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0043	ARROYO GUSANO SUR
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0044	ARROYO LIMÓN NORTE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0045	ARROYO NARANJA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0048	ARROYO PAROTAS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0049	ARROYO PATIO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0050	ARROYO PLATANAR
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0051	ARROYO SANGRE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0052	ARROYO SECO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0053	ARROYO TIGRE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0054	ARROYO TOTOLE UNO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0056	BAJADA TIERRA COLORADA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0058	ARROYO YERBASANTA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0059	CABEZA DE ARROYO GRANIZO

12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0061	CABEZA DE CIÉNEGA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0062	CAÑADA DEL GUAYABO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0063	CABEZA DE ARROYO LIMÓN
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0064	CERRO CENIZAS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0065	CERRO DE PIEDRA REGADA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0069	PLAN DE ARROYO LIMÓN
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0070	LLANO DEL CARMEN
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0071	LLANO GRANDE (ARROYO PILA)
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0075	LOMA NANCHE DEL ZORRO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0077	MOJONERAS SETENTA Y CUATRO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0078	LOMA DEL RAYO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0079	PIEDRA DE SEPULCRO (PIEDRA SEPULTADA)
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0080	PLAN DE LOS MUERTOS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0081	COLONIA PROGRESO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0082	RANCHO CORNELIO LÓPEZ (ARROYO CHACALE)
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0084	RANCHO VIEJO

12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0086	LA JOYA DE PIEDRA (BARRIO SAN ANTONIO)
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0087	ARROYO JUSTE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0088	ARROYO BLANQUILLO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0090	ARROYO COPAL
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0091	ARROYO GENTE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0092	ARROYO LODO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0093	ARROYO MUJER DOS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0095	ARROYO PATO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0096	CERRO CAJÓN
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0097	LOMA LUCERO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0098	PIEDRA PESADA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0102	TIERRA COLORADA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0104	JUNTA DE ARROYO BLANQUILLO (RANCHO LIBRADO RAMOS)
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0107	CABEZA DE ARROYO CABALLO (ARROYO CABALLO)
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0108	CERRO HENO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0110	CUMBRE DE SAN JOSÉ
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0111	PLAN DE OCOTE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0112	SAN MARCOS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0113	ARROYO TOTOLE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0114	PIEDRA LETRA

12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0117	MANANTIAL MOJARRA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0118	ARROYO REDES
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0119	LOMA DE PIEDRA AZUL
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0120	PAROTA QUEMADA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0121	ARROYO PARÁ
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0122	ARROYO PLATANAR VERÓN
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0124	CRUZ DE PIEDRA BLANCA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0125	RANCHO LAS TORTOLITAS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0126	COLONIA CERRO NANCHE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0128	LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0129	COLONIA RENACIMIENTO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0130	COLONIA SAN FRANCISCO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0131	PLAN MAGUEY I
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0133	RANCHO REY SANDOVAL FRANCISCO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0134	CRUCERO DE CAMINOS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0135	JUAN ROCHA REYES
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0136	RANCHO FLORENCIO LIBRADO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0137	GUADALUPE VICTORIA II
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0141	PLAN DEL CARRIZO

12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0142	ARROYO CHACALE SEGUNDO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0144	ARROYO DE COACOYUL
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0145	ARROYO FRIJOL
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0147	CIÉNEGA POCHOTA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0149	LA CIÉNEGA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0150	LA PAROTA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0151	PIE DE CERRO VERDE
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0152	TRES CERRITOS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0153	PLAN DE TIGRE (CABEZA DE ARROYO TRONCO)
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0154	ARROYO RANCHO DEL CURA
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0155	ARROYO PÁJARO DOS
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0162	CABEZA DE ARROYO GUACAMAYA [CRIADEROS DE PECES]
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0163	ARROYO GUACAMAYA II
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0164	CABEZA DE ARROYO LAGARTO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0168	JUNTAS DE ARROYO PATIO
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0169	CABEZA DE ARROYO NARANJA

12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0171	COLONIA PIEDRA DEL SOL
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0172	COLONIA ZACATEPEC
12	GUERRERO	71	XOCHISTLAHUACA	0173	CABEZA DE ARROYO LUCERO

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

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

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

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

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

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

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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15

Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio.

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

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

0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En } donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

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

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

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

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

En donde

Ffo = Factor de Forma

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

STo = Superficie Total del Terreno

FACTOR RESULTANTE

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

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

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 **MXG-PM-TV2024/001/2023**, fechado el 28 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/1430/2023**, de fecha 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.”**

IV. CONCLUSIONES

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

...“ Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la suprema corte de justicia de la nación de declarar institucional los impuestos adicionales, en el municipio de Xochistlahuaca Guerrero no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, así mismo tampoco se incrementarán las tablas de valores de suelo y construcción para el año de 2024. Por lo que se incrementó la tasa impositiva del 7 al 8.5 al millar, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente en la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y

pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.”

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

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

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Xochistlahuaca, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **serán del 8.5 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 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Xochistlahuaca, 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 15 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 Ahuacutzingo, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. 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 610 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 XOCHISTLAHUACA 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 **Xochistlahuaca, 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 CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	TERRENOS DE RIEGO.	20.00
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD.	16.00
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL.	14.00
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	14.00
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	9.00
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	9.00

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 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.

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

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 CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				

COLONIA 001 COLONIA CENTRO				
001	001	001	CALLE BENITO JUÁREZ	0.94
001	001	002	CALLE GUADALUPE VICTORIA	0.94
001	001	003	CALLE VICENTE GUERRERO	0.94
001	001	004	CALLE AGUSTÍN DE ITURBIDE	0.94
001	001	005	CALLE REFORMA	0.94
001	001	006	CALLE HIDALGO	0.94
001	001	007	CALLE ALDAMA	0.94
001	001	008	CALLE MORELOS	0.94
001	001	009	CALLE DEL PANTEÓN	0.94
001	001	010	CALLE GLORIETA	0.94
001	001	011	CALLE EUGENIO TAPIA	0.85
001	001	012	CALLE IGNACIO ALLENDE	0.85
001	001	013	CALLE CUAUHTÉMOC	0.85
001	001	014	CALLE CONSTITUCIÓN	0.85
001	001	015	CALLE NIÑOS HÉROES	0.85
001	001	016	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.85
001	001	017	CALLE JOSÉ DOMINGO VALTIERRA	0.85
COLONIA 002 BARRIO COZOYOAPAN				
001	002	001	CALLE PROGRESO	0.75
001	002	002	CALLE AGUSTÍN RAMÍREZ	0.75
001	002	003	CALLE DR. CAZO	0.75
001	002	004	CALLE CUAUHTÉMOC	0.75
001	002	005	CALLE VASCO DE QUIROGA	0.75
001	002	006	CALLE MATAMOROS	0.75
001	002	007	CALLE IGNACIO ZARAGOZA	0.75
001	002	008	CALLE FRANCISCO SARABIA	0.75
001	002	009	CALLE LÓPEZ MATEOS	0.75

001	002	010	CALLE MOTOLINEA	0.75
001	002	011	CALLE VICENTE GUERRERO	0.75
001	002	012	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.75
001	002	013	CALLE 2 DE ABRIL	0.75
COLONIA 003 COLONIA CRUZ LARGA				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
COLONIA 004 COLONIA CAMPO AEREO				
001	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
COLONIA 005 COLONIA CABEZA DE CHIVO				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
COLONIA 006 COLONIA BARRIO VIEJO				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
COLONIA 007 COLONIA PRIMERA SECCION				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
COLONIA 008 COLONIA LA MIRA				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
COLONIA 009 COLONIA TEPITO				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
COLONIA 010 COLONIA CRUZ VERDE				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
COLONIA 011 COLONIA BENIGNO LOPEZ				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.66
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 012 EL CARMEN				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 013 CERRO BRONCO				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

LOCALIDAD 014 CERRO VERDE				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 015 GUADALUPE VICTORIA				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 016 PLAN DE GUADALUPE				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 017SAN MIGUEL TEJALPA				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 018 LA SOLEDAD				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 019 RANCHO DEL CURA TEJERÍA				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 020 PLAN MAGUEY LL				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 021 CABEZA DE ARROYO NUEVO				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 022 EL SANTIAGO				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 023 PLAN DE PIERNA				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 024 LOS LIROS				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 025 ARROYO CHIVO				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61

001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 026 PLAN LAGARTO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 027 ARROYO JÍCARO				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 028 LA CIÉNEGA				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 029 ARROYO GRANDE				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 030 ARROYO MONTAÑA				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 031 ARROYO PÁJARO				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 032 ARROYO GUACAMAYA UNO				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 033 RANCHO DEL CURA EJIDO				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.61
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 034 LINDA VISTA				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 035 BARRIO SAN JOSÉ				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

LOCALIDAD 036 ARROYO MUJER UNO				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 037 RINCÓN POCHOTA				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 038 CRUZ PODRIDA				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 039 ARROYO TRONCO				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 040 ARROYO CERA				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 041 ARROYO CUIJE				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 042 ARROYO GUSANO SUR				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 043 ARROYO LIMÓN NORTE				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 044 ARROYO NARANJA				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 045 ARROYO PAROTAS				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 046 ARROYO PATIO				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61

001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 047 ARROYO PLATANAR				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 048 ARROYO SANGRE				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 049 ARROYO SECO				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 050 ARROYO TIGRE				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 051 ARROYO TOTOLE UNO				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 052 BAJADA TIERRA COLORADA				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 053 ARROYO YERBASANTA				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 054 CABEZA DE ARROYO GRANIZO				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 055 CABEZA DE CIÉNEGA				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 056 CAÑADA DEL GUAYABO				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 057 CABEZA DE ARROYO LIMÓN				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 058 CERRO CENIZAS				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 059 CERRO DE PIEDRA REGADA				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61

001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 060 PLAN DE ARROYO LIMÓN				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 061 LLANO DEL CARMEN				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 062 LLANO GRANDE (ARROYO PILA)				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 063 LOMA NANCHE DEL ZORRO				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 064 MOJONERAS SETENTA Y CUATRO				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 065 LOMA DEL RAYO				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 066 PIEDRA DEL SEPULCRO (PIEDRA SEPULTADA)				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 067 PLAN DE LOS MUERTOS				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 068 COLONIA PROGRESO				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 069 RANCHO CORNELIO LÓPEZ (ARROYO CHACALE)				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 070 RANCHO VIEJO				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 071 LA JOYA DE PIEDRA (BARRIO SAN ANTONIO)				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 072 ARROYO JUSTE				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 073 ARROYO BLANQUILLO				

001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 074 ARROYO COPAL				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 075 ARROYO GENTE				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 076 ARROYO MUJER DOS				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 077 ARROYO PATO				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 078 CERRO CAJÓN				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 079 LOMA LUCERO				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 080 PIEDRA PESADA				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
001	080	003	CALLE SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 081 TIERRA COLORADA				
001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 082 JUNTA DE ARROYO BLANQUILLO (RANCHO LIBRADO RAMOS)				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 083 CABEZA DE ARROYO CABALLO (ARROYO CABALLO)				
001	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 084 CERRO HENO				
001	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 085 CUMBRE DE SAN JOSÉ				
001	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 086 PLAN DE OCOTE				
001	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61

001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 087 SAN MARCOS				
001	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 088 ARROYO TOTOLE				
001	088	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 089 PIEDRA LETRA				
001	089	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 090 MANANTIAL MOJARRA				
001	090	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 091 LOMA DE PIEDRA AZUL				
001	091	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 092 PAROTA QUEMADA				
001	092	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 093 ARROYO PARÁ				
001	093	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 094 ARROYO PLATANAR VERÓN				
001	094	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 095 CRUZ DE PIEDRA BLANCA				
001	095	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 096 RANCHO LAS TORTOLITAS				
001	096	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 097 COLONIA CERRO NANCHE				
001	097	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 098 LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA				
001	098	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 099 COLONIA RENACIMIENTO				
001	099	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 100 COLONIA SAN FRANCISCO				

001	100	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 101 PLAN MAGUEY L				
001	101	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 102 RANCHO REY SANDOVAL FRANCISCO				
001	102	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 103 CRUCERO DE CAMINOS				
001	103	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 104 JUAN ROCHA REYES				
001	104	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 105 RANCHO FLORENCIO LIBRADO				
001	105	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 106 GUADALUPE VICTORIA LL				
001	106	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 107 PLAN DEL CARRIZO				
001	107	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 108 ARROYO CHACALE SEGUNDO				
001	108	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 109 ARROYO DEL COACOYUL				
001	109	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 110 ARROYO FRIJOL				
001	110	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 111 CIÉNEGA POCHOTA				
001	111	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 112 LA CIÉNEGA				
001	112	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 113 LA PAROTA				
001	113	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

LOCALIDAD 114 PIE DE CERRO VERDE				
001	114	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 115 TRES CERRITOS				
001	115	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 116 PLAN DE TIGRE (CABEZA DE ARROYO TRONCO)				
001	116	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 117 ARROYO RANCHO DEL CURA				
001	117	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 118 ARROYO PÁJARO DOS				
001	118	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 119: CABEZA DE ARROYO GUACAMAYA (CRIADEROS DE PECES)				
001	119	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 120 ARROYO GUACAMAYA LL				
001	120	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 121 CABEZA DE ARROYO LAGARTO				
001	121	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 122 JUNTAS DE ARROYO PATIO				
001	122	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 123 CABEZA DE ARROYO NARANJA				
001	123	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 124 COLONIA PIEDRA DEL SOL				
001	124	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	124	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 125 COLONIA ZACATEPEC				
001	125	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	125	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 126 CABEZA DE ARROYO LUCERO				
001	126	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	126	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

III.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

ECONÓMICA

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigías y duelas de madera, vigías de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento.

Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

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

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

LUJO

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

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.53
	ECONÓMICA	HAB	0.57
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.86
	REGULAR	HAD	1.35
	INTERÉS MEDIO	HAE	1.50
	BUENA	HAF	1.70
	MUY BUENA	HAG	2.27
	LUJO	HAH	2.43

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a

la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

LUJO

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas

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

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

DEPARTAMENTAL

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable.

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.94
	REGULAR	COB	1.42
	BUENA	COC	2.41
	MUY BUENA	COD	2.70
	LUJO	COE	2.92
	DEPARTAMENTAL	COF	3.17

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	ECONOMÍA	INA	1.16
	LIGERA	INB	2.63
	MEDIANA	INC	2.90
	PESADA	IND	3.40

TRANSITORIOS

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

ARTICULO SEGUNDO. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

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

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, Número 266, vigente, el Ayuntamiento de Xochistlahuaca, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en su Gaceta Municipal.

ARTICULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Xochistlahuaca, 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 quince 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 610 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 XOCHISTLAHUACA 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 611 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 ZAPOTITLÁN TABLAS 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 15 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 Zapotitlán Tablas del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número **PM/SN/2023**, de fecha 13 de octubre de octubre de 2023, el ciudadano Joaquín Rosendo Luciano, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento de **Zapotitlán Tablas, 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 del Estado, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de **Zapotitlán Tablas, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre de 2023**, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/3ER/SSP/DPL/188-80/2023**, 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 de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto correspondiente.

II. CONSIDERACIONES

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

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 05 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 de Construcción para el Municipio de **Zapotitlán Tablas, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024.

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 se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1454/2023, de fecha 14 de octubre del año 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos**

técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número **091/MZT/2023, de fecha 13 de septiembre del año en curso**, el H. Ayuntamiento de **Zapotitlán Tablas, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, la revisión y en su caso la validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024.

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 al mismo, al tenor del siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos

exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

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

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Zapotitlán Tablas, Guerrero, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa el **10.53 %** con respecto al valor comercial; determinando

que el valor catastral se encuentra en un **909.62 %** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **1.12%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **8,809.25%** por abajo del valor comercial.

Derivado de la “acción de inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumuladas 36/2023 y 48/2023, promovidas por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos y la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Guerrero, demandando la invalidez de diversas disposiciones de las Leyes de Ingresos para los distintos Municipios del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023, publicadas en el periódico oficial de dicha entidad federativa el doce, veintitrés y veintisiete de diciembre de dos mil veintidós” y la invalidez adicionales; por lo que se propone no considerar los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, así también se siguen conservando los mismos valores unitarios de suelo y construcción y la misma tasa para el cobro del impuesto predial del 5 al millar anual como en el año 2023.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y 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 a la zona catastral homogénea más próxima.

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera Municipal y localidades en el sector catastral 001, a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Colonias
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	Centro
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	Santa Cecilia
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	El Calvario
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	El Peligro

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Colonias
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	El Ahuehuate
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	El Porvenir
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	Santo Niño
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	003	Ahuixotitla
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	005	Ayotoxtla
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	010	San Miguel Cuixapa
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	013	Escalerilla Lagunas
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	015	Huiztlatzala
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	016	Ixtlahuazaca
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	021	Tamaloya
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	043	Tres Lagunas
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	046	Vista Hermosa
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	055	Cerro Verde
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	060	Laguna Membrillo
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	106	San Miguel Cuixapa Norte
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	120	Villa de Guadalupe
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	130	San Juan
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	068	Piedra Ancha
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	071	Piedra Pinta
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	080	Las Minas
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	081	Rio San Marcos

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Colonias
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	115	El Sombrero
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	123	Linda Vista
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	125	El Sauce
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	126	San Marcos
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	128	El Fresno
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	129	Plan de Guadalupe
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	132	Santa Cruz

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

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 091/MZT/2023, de fecha 13 de septiembre del año 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1454/2023, de fecha 14 de octubre del año 2023, emite contestación de la manera siguiente:

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

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 **Zapotitlán Tablas, 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 **Zapotitlán Tablas, Guerrero**, señala en el considerando cuarto de su iniciativa que:

...“se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y 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.”

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

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

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Zapotitlán Tablas, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se mantiene del 5 al millar anual** que se aplicaron en 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

“ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Zapotitlán Tablas, 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 15 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 Zapotitlán Tablas 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 611 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 ZAPOTITLÁN TABLAS 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 **Zapotitlán Tablas, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	TERRENOS DE RIEGO.	130.19
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD.	130.19
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL.	53.26
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	38.47
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	29.59
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	130.19
000	7	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).	130.19

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

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	JUAN N ÁLVAREZ	0.97
001	001	002	H. COLEGIO MILITAR	0.97
001	001	003	20 DE NOVIEMBRE	0.97
001	001	004	VENUSTIANO CARRANZA	0.97
001	001	005	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.97
COLONIA 002 SANTA CECILIA				
001	002	001	JUAN N ÁLVAREZ	0.97
001	002	002	REVOLUCIÓN	0.97
001	002	003	HIDALGO	0.97
001	002	004	NICOLÁS BRAVO	0.97
001	002	005	16 DE SEPTIEMBRE	0.97
001	002	006	CARMEN ROMANO	0.97
001	002	007	ANDADOR 1	0.97
001	002	008	ANDADOR 2	0.97
001	002	009	ANDADOR 3	0.97
001	002	010	ANDADOR 4	0.97
001	002	011	ANDADOR 5	0.97
COLONIA 003 EL CALVARIO				
001	003	001	EL TRIUNFO	0.97
001	003	002	EL CALVARIO	0.97
001	003	003	VENUSTIANO CARRANZA	0.97
001	003	004	MORELOS	0.97
001	003	005	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	003	006	ANDADOR 1	0.97
001	003	007	ANDADOR 2	0.97
001	003	008	ANDADOR 3	0.97
001	003	009	ANDADOR 4	0.97
001	003	010	ANDADOR 5	0.97
001	003	011	ANDADOR 6	0.97
001	003	012	ANDADOR 7	0.97
COLONIA 004 EL PELIGRO				
001	004	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.97
001	004	002	GABRIELA MISTRAL	0.97

001	004	003	VICENTE GUERRERO	0.97
001	004	004	VENUSTIANO CARRANZA	0.97
001	004	005	H. COLEGIO MILITAR	0.97
001	004	006	18 DE MARZO	0.97
001	004	007	ANDADOR 1	0.97
001	004	008	ANDADOR 2	0.97
001	004	009	5 DE MAYO	0.97
COLONIA 005 EL AHUEHUETE				
001	005	001	REVOLUCIÓN	0.97
001	005	002	NICOLÁS BRAVO	0.97
001	005	003	VENUSTIANO CARRANZA	0.97
001	005	004	ANDADOR 1	0.97
001	005	005	ANDADOR 2	0.97
001	005	006	ANDADOR 3	0.97
001	005	007	ANDADOR 4	0.97
COLONIA 006 EL PORVENIR				
001	006	001	CARRETERA CUIXAPA	0.97
001	006	002	C. SIN NOMBRE 1	0.97
001	006	003	C. SIN NOMBRE 2	0.97
001	006	004	C. SIN NOMBRE 3	0.97
001	006	005	C. SIN NOMBRE 4	0.97
001	006	006	C. SIN NOMBRE 5	0.97
001	006	007	ANDADOR 1	0.97
COLONIA 007 SANTO NIÑO				
001	007	001	EL TRIUNFO	0.97
001	007	002	MADERO	0.97
001	007	003	MORELOS	0.97
001	007	004	SIN NOMBRE 1	0.97
001	007	005	SIN NOMBRE 2	0.97
001	007	006	ANDADOR 1	0.97
001	007	007	ANDADOR 2	0.97
LOCALIDAD 008 AHUIXOTITLA				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.48
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 009 AYOTOXTLA				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.48
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 010 SAN MIGUEL CUIXAPA				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.48

001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 011 ESCALERILLA LAGUNAS				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.48
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 012 HUIZTLATZALA				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.48
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 013 IXTLAHUAZACA				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.48
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 014 TAMALOYA				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.48
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 015 TRES LAGUNAS				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.48
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 016 VISTA HERMOSA				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.48
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 017 LAGUNA MEMBRILLO				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.48
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 018 SAN MIGUEL CUIXAPA NORTE				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.48
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 019 VILLA DE GUADALUPE				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.48
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 020 SAN JUAN				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.48
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 021 PIEDRA ANCHA				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.48
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 022 PIEDRA PINTA				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.48
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 023 LAS MINAS				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.48
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 024 RIO SAN MARCOS				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.48

001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 025 EL SOMBRERITO				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.48
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 026 LINDA VISTA				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.48
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 027 EL SAUCE				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.48
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 028 SAN MARCOS				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.48
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 029 EL FRESNO				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.48
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 030 PLAN DE GUADALUPE				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.48
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48
LOCALIDAD 031 SANTA CRUZ				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.48
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.48

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.

REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento.

Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos.

Lotes con superficie promedio de 500 m2 y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores 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 CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
H A B I T A C I O N A L	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.71
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.18
	MUY BUENA	HAE	2.37

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 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	DE VALOR/M2 EN UMA.
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.95
	REGULAR	COB	1.18
	BUENA	COC	2.96

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Zapotitlán Tablas, 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 **Zapotitlán Tablas, 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 **Zapotitlán Tablas, 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 quince 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 611 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 ZAPOTITLÁN TABLAS 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 612 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 ZITLALA 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:

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

Que en sesión de fecha 15 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 Zitlala 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 **Zitlala**, 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 MZG-PM-ILI2024-001-2023, de fecha 14 de octubre de 2023, el Ciudadano Rogelio Ramos Tecorral, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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/0188-83/2023 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 **Zitlala**, 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 trece de octubre 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 **Zitlala**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Zitlala, 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; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, COMERCIAL; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; INDUSTRIAL: económica, ligera, mediana, pesada.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

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

32.55% del valor comercial; determinando que los Valores catastrales de terreno se encuentran en **207.67%** por abajo del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el **42.06%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **146.73%** 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 institucional los impuestos adicionales, en el municipio de Zitlala Guerrero no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024; y en las presentes tablas de valores unitarios de suelo y construcción, no se proponen ningún incremento con respecto a los valores catastrales del año 2023; se propone que para el cobro del impuesto predial del año 2024, se aplique la tasa de 1.45% al millar anual, en lugar de la tasa del 1 al millar anual que se aplicó en el año 2023; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente en la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	74	Zitlala	0001	Terrenos rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	74	Zitlala	0001	Zitlala
12	Guerrero	74	Zitlala	0002	Ahuacuahutla
12	Guerrero	74	Zitlala	0003	Aquixtla
12	Guerrero	74	Zitlala	0004	Ayotzinapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0005	Azoacapa

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	74	Zitlala	0006	Coacoyul
12	Guerrero	74	Zitlala	0007	Cuapexco
12	Guerrero	74	Zitlala	0008	Ixcatla
12	Guerrero	74	Zitlala	0009	Ocotitlán
12	Guerrero	74	Zitlala	0010	Pochahuizco
12	Guerrero	74	Zitlala	0011	Quetzalcoatlán de las Palmas
12	Guerrero	74	Zitlala	0012	Rancho de las Lomas
12	Guerrero	74	Zitlala	0013	San Marcos de las Rosas
12	Guerrero	74	Zitlala	0014	Tlapehualapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0015	Tlaltempanapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0016	Tonalapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0017	Topiltepec
12	Guerrero	74	Zitlala	0019	Las Trancas
12	Guerrero	74	Zitlala	0020	Viramontes
12	Guerrero	74	Zitlala	0022	Yetlancingo
12	Guerrero	74	Zitlala	0023	Mazatepec
12	Guerrero	74	Zitlala	0024	Apancingo
12	Guerrero	74	Zitlala	0025	Agua Zarca
12	Guerrero	74	Zitlala	0027	Colonia Teyapan
12	Guerrero	74	Zitlala	0029	Llano Grande
12	Guerrero	74	Zitlala	0031	Rancho Lomita
12	Guerrero	74	Zitlala	0032	Zacayahutla
12	Guerrero	74	Zitlala	0034	Totola
12	Guerrero	74	Zitlala	0036	Astillero
12	Guerrero	74	Zitlala	0038	Huiscumulco
12	Guerrero	74	Zitlala	0039	Tizayucan
12	Guerrero	74	Zitlala	0043	Teteyitic (Tetehitic)
12	Guerrero	74	Zitlala	0044	Laguna de Tlalahuacate
12	Guerrero	74	Zitlala	0045	Coyoacán
12	Guerrero	74	Zitlala	0046	Rancho el Progreso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

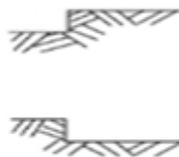
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96

	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63	
1.00	100.0%	0.40	0.60	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

Relación de Supo	Facto 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 sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

R_{reg} = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

STo = Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO 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 MZG-PM-DCM001-2023, 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio SFA/SI/CGC/1423/2023 de fecha 13 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**”

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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero, y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Zitlala**, 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 **Zitlala**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial, propone elevar la tasa de **1.0** al millar aplicada en 2023, a **1.45** al millar para el 2024, y **en contraparte mantiene sin variaciones los valores catastrales**, lo que no contradice los derechos de legalidad y seguridad jurídica al considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, guarda proporcionalidad tributaria, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó razonable la tasa de 1.45 al millar para 2024, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del municipio de **Zitlala**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de

legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número MZG-PM-DCM-001-2023 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 y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1423/2023, 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”**.

Que en sesiones de fecha 15 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 Zitlala 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 612 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 ZITLALA 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 **Zitlala**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

Definición de Valor en UMA por m2: Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	TERRENOS DE RIEGO.	750.00
000	002	TERRENOS DE HUMEDAD.	710.14
000	003	TERRENOS DE TEMPORAL.	591.78
000	004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	532.60
000	005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	177.53
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN	177.53
000	007	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	710.14

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 M2 EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 BARRIO DE LA CABECERA				
001	001	001	CALLE ALDAMA	4.44
001	001	002	CALLE BENITO JUÁREZ	4.44
001	001	003	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	4.44
001	001	004	CALLE NICOLÁS BRAVO	4.44
001	001	005	CALLE CUAUHTÉMOC	4.44
001	001	006	CALLE MINA	4.44
001	001	007	CALLE CUITLÁHUAC	4.44
001	001	008	CALLE ZARAGOZA	4.44
001	001	009	CALLE GENERAL VICENTE GUERRERO	4.44
001	001	010	CALLE FRANCISCO I. MADERO	4.44
001	001	011	CALLE HIDALGO	4.44
001	001	012	CALLE VENUSTIANO CARRANZA	4.44
001	001	013	CALLE MORELOS	4.44
COLONIA 002 BARRIO DE SAN MATEO				
001	002	001	CALLE ITURBIDE	4.00
001	002	002	CALLE JUAN ÁLVAREZ	4.00

001	002	003	CALLE ALLENDE	4.00
001	002	004	CALLE VENUSTIANO CARRANZA	4.00
001	002	005	CALLE NICOLÁS BRAVO	4.00
001	002	006	CALLE HIDALGO	4.00
001	002	007	CALLE ZARAGOZA	4.00
001	002	008	CALLE ALDAMA	4.00
001	002	009	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO	3.55
001	002	010	CALLEJÓN ITURBIDE	3.55
001	002	011	CALLE CERRADA DE ITURBIDE	3.55
COLONIA 003 BARRIO DE SAN FRANCISCO				
001	003	001	CALLE GENERAL ABELARDO RODRÍGUEZ	3.55
001	003	002	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	3.55
001	003	003	CALLE NICOLÁS BRAVO	3.55
001	003	004	CALLE GALEANA	3.55
001	003	005	CALLE BENITO JUÁREZ	3.55
001	003	006	CALLE FRANCISCO I. MADERO	3.55
001	003	007	CALLEJÓN OBREGÓN	3.55
001	003	008	CALLE REVOLUCIÓN	3.55
001	003	009	CALLE CUITLÁHUAC	3.55
001	003	010	CALLE MATAMOROS	3.55
001	003	011	CALLE BENITO JUÁREZ	3.55
001	003	012	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	3.55
COLONIA 004 FIDEL CUCHILLO				
001	004	001	CALLE PROLONGACIÓN GRAL. ALBERTO RODRÍGUEZ	3.00
001	004	002	CALLE NETZAHUALCÓYOTL	3.00
001	004	003	CALLE JUAN PABLO CUCHILLO	3.00
001	004	004	CALLEJÓN ALTAMIRANO	3.00
COLONIA 005 CUAUHTÉMOC				
001	005	001	CALLE GENARO VÁZQUEZ	3.00
001	005	002	CALLE LUCIO CABAÑAS	3.00
001	005	003	CALLE COMANDANTE MARCOS VILLASANA	3.00
001	005	004	CALLE NOÉ RAMOS CABRERA	3.00
001	005	005	CALLE LAS ESTRELLAS	3.00
001	005	006	CALLE ZITLALTEPEC	3.00
COLONIA 006 CARDENAS				
001	006	001	CALLE NOÉ RAMOS CABRERA	3.00
001	006	002	CALLE TEHUITZÍTIC	3.00
001	006	003	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO	3.00
001	006	004	CALLE CERRITO	3.00

001	006	005	CALLE CUITLÁHUAC	3.00
001	006	006	CALLE MATAMOROS	3.00
COLONIA 007 BARRIO CENTRO				
001	007	001	VICENTE GUERRERO	3.55
001	007	002	ENRIQUE C. REBSAMEN	3.55
001	007	003	RODOLFO NERI VELA	3.55
001	007	004	CAMINO REAL	3.55
001	007	005	5 DE MAYO	3.55
001	007	006	APÓSTOL	3.55
001	007	007	LÁZARO CÁRDENAS	3.55
001	007	008	GIRASOLES	3.55
001	007	009	BENITO JUÁREZ	3.55
001	007	010	BUGAMBILIAS	3.55
001	007	011	25 DE JULIO	3.55
001	007	012	16 DE SEPTIEMBRE	3.55
001	007	013	SAN ANTONIO	3.55
001	007	014	LAURELES	3.55
001	007	015	MORELOS	3.55
001	007	016	COPEÑOS	3.55
001	007	017	UNIVERSAL	3.55
001	007	018	JUAN PABLO IL	3.55
001	007	019	VIRGEN DE LOS REMEDIOS	3.55
001	007	020	SAN NICOLÁS	3.55
001	007	021	SAN RAFAEL	3.55
001	007	022	DE LA CRUZ	3.55
001	007	023	SANTIAGO APÓSTOL	3.55
001	007	024	MORELOS	3.55
001	007	025	LOS PINOS	3.55
001	007	026	TECUCHILLO	3.55
001	007	027	SAN MIGUELITO	3.55
001	007	028	SAGRADO CORAZÓN	3.55
001	007	029	EL ROSARIO	3.55
COLONIA 008 BARRIO DE LA UNION				
001	008	001	ENRIQUE C. REBSAMEN	3.00
001	008	002	LA UNIÓN	3.00
001	008	003	VIOLETA	3.00
001	008	004	LOS LIRIOS	3.00
001	008	005	UNIDAD	3.00
001	008	006	LA LOMA	3.00
001	008	007	TECUCHILLO	3.00
001	008	008	JAZMÍN	3.00
001	008	009	DE LA PRIMARIA	3.00

001	008	010	REY DAVID	3.00
001	008	011	DE LOS ROSALES	3.00
001	008	012	EL TANQUE	3.00
001	008	013	LAS JACARANDAS	3.00
001	008	014	VILLA DE LAS FLORES	3.00
001	008	015	EL MANGO	3.00
001	008	016	LAS MESAS	3.00
001	008	017	LAS PALMAS	3.00
001	008	018	SAN BARTOLO	3.00
001	008	019	VILLA DE LAS FLORES	3.00
001	008	020	CALLEJÓN LAS ADELFA	3.00
001	008	021	EL CALVARIO	3.00
001	008	022	CALLEJÓN DEL TANQUE	3.00
COLONIA:009 BARRIO GUERRERO				
001	009	001	ENRIQUE C. REBSAMEN	3.00
001	009	002	RODOLFO NERI VELA	3.00
001	009	003	VIRGEN DE LOS DOLORES	3.00
001	009	004	BACHILLERES	3.00
001	009	005	A LOS POZOS CUATES	3.00
001	009	006	ORQUÍDEA	3.00
001	009	007	VICENTE GUERRERO	3.00
001	009	008	LOS CLAVELES	3.00
001	009	009	SAN LUCAS	3.00
001	009	010	SAN MARCOS	3.00
001	009	011	DE LAS ROSAS	3.00
001	009	012	CALLEJÓN SAN RAMOS	3.00
001	009	013	MIGUEL HIDALGO	3.00
001	009	014	COPEÑOS	3.00
001	009	015	CALLEJÓN SAN MIGUEL	3.00
001	009	016	EL TERRERO	3.00
001	009	017	AGUA SALADA	3.00
001	009	018	CAMINO REAL	3.00
001	009	019	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	3.00
001	009	020	RENACIMIENTO DEL JAGUAR	3.00
001	009	021	CAMINO EMILIANO ZAPATA	3.00
COLONIA:010 BARRIO EL CALVARIO				
001	010	001	DE LAS ANIMAS	3.00
001	010	002	EL CALVARIO	3.00
001	010	003	DE LA CRUZ	3.00
001	010	004	SAN JOSÉ	3.00
001	010	005	EL CARRIZAL	3.00

001	010	006	SAN RAFAEL	3.00
001	010	007	CAMINO REAL	3.00
001	010	008	ANDADOR IZOTE	3.00
001	010	009	ANDADOR NÍSPERO	3.00
001	010	010	ANDADOR L COLMENA	3.00
001	010	011	ANDADOR SAN PABLO	3.00
001	010	012	ANDADOR EL COYOTE	3.00
001	010	013	ANDADOR GRANADAS	3.00
001	010	014	CAMINO A TUCUNGO	3.00
001	010	015	CAMINO LAS CRUCECITAS	3.00
COLONIA 011 BARRIO EL TECOLOTE				
001	011	001	CAMINO REAL	3.00
001	011	002	EL TECOLOTE	3.00
001	011	003	CAMINO AGUA SALADA	3.00
001	011	004	CAMINO ACACINTLA	3.00
001	011	005	CAMINO LAS CRUCECITAS	3.00
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 012 AHUACUAUHTLA				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 013 AQUIXTLA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 014: AYOTZINAPA				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 015: AZOACAPA				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 016: COACOYUL				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 017 COAPEXCO				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 018 IXCATLA				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 019 OCOTITLÁN				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90

001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 020 QUETZALCOATLÁN DE LAS PALMAS				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 021 RANCHO DE LAS LOMAS				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 022 SAN MARCOS DE LAS ROSAS				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 023 TLAPEHUALAPA				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 024 TLALTEMPANAPA				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 025 TONALAPA				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 026 TOPILTEPEC				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 027 LAS TRANCAS				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 028 VIRAMONTES				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 029 YETLANCINGO				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 030 MAZATEPEC				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 031 APANCINGO				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 032 AGUA ZARCA				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 033 TEYAPAN				

001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 034 LLANO GRANDE				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 035 RANCHO LOMITA				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 036 ZACAYAHUTLA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 037 TOTOLA				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 038 ASTILLERO				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 039 HUIXCOMULCO				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 040 TIZAYUCÁN				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 041 TETEYITIC (TETEHTIC)				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 042 LAGUNA DE TLALAHUACATE				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 043 COYOACÁN				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
LOCALIDAD 044 RANCHO EL PROGRESO				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90

III.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

ECONÓMICA

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigías y duelas de madera, vigías de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento.

Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

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

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros.

Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos.

Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto.

Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos.

Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro.

Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados.

Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

LUJO

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

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.77
	ECONÓMICA	HAB	6.11
	INTERÉS SOCIAL	HAC	6.50
	REGULAR	HAD	6.79
	INTERÉS MEDIO	HAE	7.00
	BUENA	HAF	7.45
	MUY BUENA	HAG	8.50
	LUJO	HAH	10.00

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.

MUY BUENA

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

consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

LUJO

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

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

DEPARTAMENTAL

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable.

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	4.18
	REGULAR	COB	8.35
	BUENA	COC	16.09
	MUY BUENA	COD	20.71
	LUJO	COE	22.50
	DEPARTAMENTAL	COF	26.00

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	11.84
	LIGERA	INB	14.20
	MEDIANA	INC	17.00
	PESADA	IND	19.00

T R A N S I T O R I O S

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Zitlala**, 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 **Zitlala**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Zitlala**, 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 quince 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.

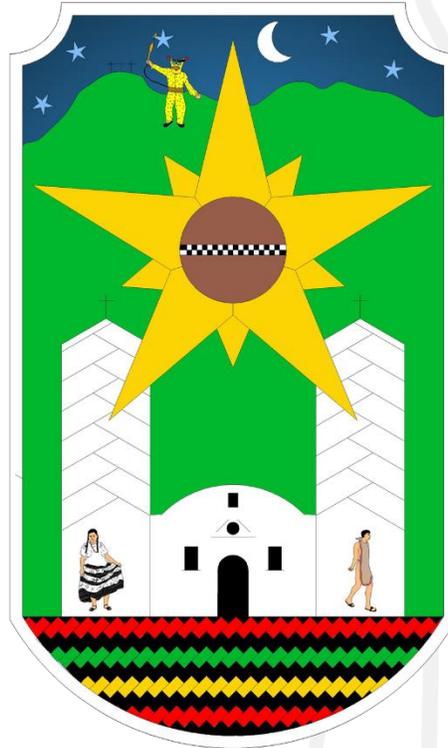
En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 612 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZITLALA 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.

ZITLALA

"ZITLALA EN PROGRESO"



Escudo. En la parte superior se observa el lema "ZITLALA EN PROGRESO"; inmediatamente abajo, y centrada, una figura geométrica en forma de cuadrilátero que termina en su parte inferior en línea curvada o semicírculo; en su interior –de abajo hacia arriba– se aprecia en su base una greca en colores rojo, negro, verde y amarillo, que representa la elaboración del petate y del sombrero de palma, principal actividad artesanal de la población zitlalteca. Inmediatamente arriba, la iglesia de San Nicolás de Tolentino, santo patrono del pueblo, y que fue construida por los frailes agustinos; a la derecha del templo se observa una mujer vistiendo el ancestral traje de acateca, representativo del estado de Guerrero; a la izquierda, un indígena que representa a la raza autóctona náhuatl a la que pertenece el pueblo de Zitlala. Sobre la iglesia, una grande y reluciente estrella, símbolo de lo que en náhuatl significa Zitlala.



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

