



---

# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

---

*Martes 26 de Diciembre de 2023*

*Año CIV*

*Edición No. 103 Alcance XIX*

# CONTENIDO

## PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 602 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 SAN LUIS ACATLÁN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 4

DECRETO NÚMERO 603 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 SAN MIGUEL TOTOLAPAN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 27

# CONTENIDO

## PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 604 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 TECOANAPA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....	69
DECRETO NÚMERO 605 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 TECPAN DE GALEANA DEL ESTADO GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....	98

# PODER EJECUTIVO

**DECRETO NÚMERO 602 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 SAN LUIS ACATLÁN 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 de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Luis Acatlán 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/489/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano Dr. Adair Hernández Martínez, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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/0188-60/2023 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha once de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

**PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2024, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, 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 y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena, muy buena; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: Cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurante, bares, tienda de autoservicio, mercado; Especiales: elementos accesorios, obras complementarias; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico 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 de 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 citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se realizó el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio tomando en cuenta

los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

En ese sentido, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de San Luis Acatlán, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2024, se mantendrán las mismas tasas de 12 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 50% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de San Luis Acatlán y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

#### SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Usos de Suelo
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	Terrenos Rústicos

#### SECTOR CATASTRAL 001.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520001	SAN LUIS ACATLÁN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520002	LOS ACHOTES
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520018	PIEDRA ANCHA



12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520012	JOLOTICHÁN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520015	MIAHUICHÁN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520021	POZA VERDE
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520013	LOMA BONITA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520061	JICAMALTEPEC
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520092	SANLUISITO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520007	EL CARMEN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520008	CUANACAXTITLÁN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520026	YOLOXÓCHITL
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520069	NEJAPA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520149	RENACIMIENTO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520003	ARROYO CUMIAPA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520062	CAMALOTILLO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520010	HORCASITAS
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520025	TLAXCALIXTLAHUACA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520004	ARROYO MIXTECOLAPA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520017	PASCALA DEL ORO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520151	COL. SANTA CRUZ DEL MESÓN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520043	LLANO SILLETA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520009	PUEBLO HIDALGO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520020	POTRERILLO CUAPINOLE

12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520037	TUXTEPEC
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520160	PLAN DE IGUALA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520006	BUENA VISTA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520022	RIO IGUAPA

**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:

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

#### 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:

	<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	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

<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
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

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

<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>	<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76

De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72
De 6.01 a 7.00	0.90	De 16.01 a 17.00	0.70
De 7.01 a 8.00	0.88	De 17.01 a 18.00	0.68
De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01 a 19.00	0.66
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01 a 20.00	0.64
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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 **MSL/246/2022, fechado el 13 de Octubre de 2022**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2023; la que con oficio **MSL/246/2022** de fecha **13 DE OCTUBRE DE 2022**, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

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

**IV. CONCLUSIONES.**

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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 50% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con credencial del INAPAM, 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 **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial, mantiene la tasa de **10** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que se mantienen sin variación los valores catastrales para el ejercicio fiscal 2024 respecto del ejercicio fiscal anterior, y que se aplicarán** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó 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 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **San Luis Acatlán**, 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”.

Por acuerdo del Cabildo Municipal, **aprobaron mantener vigentes los valores de uso de suelo y construcción del 2023 aplicables para el 2024**, y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, **se cita como antecedente** la solicitud de validación mediante oficio número PM/489/2023 fechado el 11 de octubre de 2023, dirigido a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, por el que informa que se dejarán vigentes las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción aprobadas para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1121/2022, de fecha 13 de octubre de 2022 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 San Luis Acatlán 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 602 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 SAN LUIS ACATLÁN 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 **San Luis Acatlán**, 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**

<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>CLAVE DE SECTOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR</b>	<b>VALOR POR HA EN UMA.</b>
000	1	Terrenos de Riego.	103.09
000	2	Terrenos de Humedad.	90.2
000	3	Terrenos de Temporal.	64.43
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.66
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	12.89
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	51.54

000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	38.66
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	299.26

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS.

### 1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

### 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

### 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

### 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

### 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

### 7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

### 8.- TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>(001) COLONIA CENTRO</b>				
001	001	001	AV. HIDALGO	1.29
001	001	002	FRANCISCO I. MADERO	1.29
001	001	003	MORELOS	1.29
001	001	004	CONSTITUCIÓN	1.29
001	001	005	IGNACIO ZARAGOZA	1.29
001	001	006	5 DE MAYO	1.29
001	001	007	16 DE SEPTIEMBRE	1.29
001	001	008	5 DE MAYO	1.29
001	001	009	EL MIRADOR	1.29
001	001	010	MATAMOROS	1.29
001	001	011	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN	1.29
001	001	012	JUAN N. ÁLVAREZ	1.29
001	001	013	ARTÍCULO 123	1.29
001	001	014	LA QUEBRADA	1.29
001	001	015	LIBERTAD	1.29
001	001	016	INDUSTRIA	1.29
001	001	017	BELLAS ARTES	1.29
001	001	018	VISTA HERMOSA	1.29
001	001	019	PUENTE ALVARADO	1.29
001	001	020	JUSTO SIERRA	1.29
001	001	021	FCO. SARABIA	1.29
<b>(002) BARRIO DE PLAYA LARGA</b>				
001	002	022	PLAN DE AYUTLA	1.29
001	002	023	NIÑOS HÉROES	1.29
001	002	024	20 DE NOVIEMBRE	1.29
001	002	025	REFORMA	1.29
001	002	026	EL MIRADOR	1.29
001	002	027	16 DE SEPTIEMBRE	1.29
001	002	028	FRANCISCO I. MADERO	1.29
001	002	029	ALTAMIRANO	1.29
001	002	030	IGNACIO ALLENDE	1.29
001	002	031	ABASOLO	1.29
001	002	032	MATAMOROS	1.29
<b>(003) BARRIO DE SAN MIGUEL</b>				
001	003	033	2 DE ABRIL	1.29
001	003	034	QUINTANA ROO	0.95
001	003	035	MINA	0.95
001	003	036	NARCISO MENDOZA	0.95
001	003	037	CRISTÓBAL COLÓN	0.95
001	003	038	CUAUHTÉMOC	0.95

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
001	003	039	EMILIANO ZAPATA	0.95
001	003	040	LIBRAMIENTO	0.95
001	003	041	BENITO JUÁREZ	0.95
001	003	042	GALEANA	0.95
001	003	043	MALINCHE	0.85
001	003	044	MANUEL RAMÍREZ	0.85
<b>(004) BARRIO SAN ISIDRO</b>				
001	004	045	DEL TRABAJO	1.29
001	004	046	VISTA HERMOSA	1.29
001	004	047	JUAN N. ÁLVAREZ	0.80
001	004	048	AGUSTÍN DE ITURBIDE	0.80
001	004	049	ACAPULCO	0.80
001	004	050	LA PALMA	0.80
001	004	051	ALLENDE	0.80
001	004	052	CORREGIDORA	0.80
001	004	053	RUBÉN DARÍO	0.80
001	004	054	MUNICIPIO EN CAMBIO	0.80
001	004	055	SAN MARCOS	0.77
001	004	056	VICENTE GUERRERO	0.77
<b>(005) BARRIO DE LA VILLA</b>				
001	005	057	INDEPENDENCIA	0.80
001	005	058	LA PALMA	0.80
001	005	059	CONSTITUCIÓN	0.80
001	005	060	INDUSTRIA	0.80
001	005	061	BELLAS ARTES	0.80
001	005	062	PROGRESO	0.80
001	005	063	5 DE FEBRERO	0.80
001	005	064	16 DE SEPTIEMBRE	0.80
001	005	065	BAJA CALIFORNIA	0.80
001	005	066	BELLAS ARTES	0.80
001	005	067	NIÑO ARTILLERO	0.80
001	005	068	REFORMA	0.80
001	005	069	20 DE NOVIEMBRE	0.80
001	005	070	ZITLALLI	0.80
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>(006) LOS ACHOTES</b>				
002	006	071	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	006	072	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(007) PIEDRA ANCHA</b>				
002	007	073	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	007	074	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66

<b>(008) JOLOTICHÁN</b>				
002	008	075	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	008	076	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(009) MIAHUICHÁN</b>				
002	009	077	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	009	078	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(010) POZA VERDE</b>				
002	010	079	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	010	080	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(011) LOMA BONITA</b>				
002	011	081	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	011	082	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(012) JICAMALTEPEC</b>				
002	012	083	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	012	084	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(013) SANLUISITO</b>				
002	013	085	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	013	086	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(014) EL CARMEN</b>				
002	014	087	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	014	088	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(015) CUANACAXTILÁN</b>				
002	015	089	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	015	090	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(016) YOLOXÓCHITL</b>				
002	016	091	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	016	092	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(017) NEJAPA</b>				
002	017	093	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	017	094	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(018) RENACIMIENTO</b>				
002	018	095	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	018	096	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(019) ARROYO CUMIAPA</b>				
002	019	097	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	019	098	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(020) CAMALOTILLO</b>				
002	020	099	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	020	100	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(021) HORCASITAS</b>				

002	021	101	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	021	102	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(022) TLAXCALIXTLAHUACA</b>				
002	022	103	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	022	104	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(023) ARROYO MIXTECOLAPA</b>				
002	023	105	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	023	106	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(024) PASCALA DEL ORO</b>				
002	024	107	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	024	108	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(025) COL. SANTA CRUZ DEL MESÓN</b>				
002	025	109	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	025	110	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(026) LLANO SILLETA</b>				
002	026	111	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	026	112	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
002	026	113	TODAS LAS CALLES	0.66
<b>(027) PUEBLO HIDALGO</b>				
002	027	114	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	027	115	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
002	027	116	TODAS LAS CALLES	0.66
<b>(028) POTRERILLO CUAPINOLE</b>				
002	028	117	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	028	118	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(029) TUXTEPEC</b>				
002	029	119	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	029	120	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(030) PLAN DE IGUALA</b>				
002	030	121	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	030	122	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(031) BUENA VISTA</b>				
002	031	123	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	031	124	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(032) RÍO IGUAPA</b>				
002	032	125	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	032	126	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66

### III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

---

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

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

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

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

**ECONÓMICA.**

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

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

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

**INTERÉS SOCIAL.**

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

**REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o

colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto.

Estructuras con castillos y 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 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup> EN UMA'S</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.52
	ECONÓMICA	HAB	0.60
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.70
	REGULAR	HAD	0.80
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.90
	BUENA	HAF	1.20



**USO COMERCIAL.****ECONÓMICA.**

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

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

**REGULAR.**

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa.

Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

**BUENA.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.20
	REGULAR	COB	1.80
	BUENA	COC	2.20

**TRANSITORIOS**

**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 **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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 602 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 SAN LUIS ACATLÁN 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 603 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 SAN MIGUEL TOTOLAPAN 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 de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Miguel Totolapan 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 **San Miguel Totolapan**, 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 MSMT/912/2023, de fecha 12 de octubre de 2023, el Ciudadano Profr. Fredy Vázquez Palacios, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Miguel Totolapan**, 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 **San Miguel Totolapan**, 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/0188-62/2023 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 **San Miguel Totolapan**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

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

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial y obras complementarias; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena y obras complementarias; estacionamiento descubierto, estacionamiento cubierto, alberca, cancha de futbol, cancha de basquetbol, bardas, áreas ajardinadas, palapas, patios, andadores y banquetas; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio

de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. Para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de San Miguel Totolapan, en coordinación con la Dirección de Obras Publicas del mismo municipio, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que Mediante el análisis realizado en el Municipio de San Miguel Totolapan, se concluye que el valor catastral del terreno representa en promedio el 22.85% del valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 550.37% por abajo de valor comercial; así también el valor catastral de la construcción representa el 29.12% con respecto del valor comercial; determinando que el valor catastral de construcción se encuentra en un 320.71% por abajo del valor comercial.

**Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, en el Municipio de San Miguel Totolapan ya no se están considerando dichos adicionales para el ejercicio fiscal 2024. Por lo cual se propone para el año 2024, incrementar los valores catastrales de terreno en un 30.00% con respecto a los valores del año 2023; en cuanto a los valores de construcción se propone conservar los mismos valores del año 2023.**

Cabe mencionar que se considera una tasa de **12 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, en el segundo mes un descuento del 10% y en el tercer mes un descuento del 8%, 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 hayan empadronado, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación del sector catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a las colonias, barrios y localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

**SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	Terrenos rústicos

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la colonia o localidad
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540269	Agua Escondida (Descombro)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540003	Aguacatitla
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540157	Ayotla
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540013	Barranca De Iguala
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540014	Barranca De Velázquez (Velázquez)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540019	Buena Vista (San Bartolo)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540195	Buenavista
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540359	Buenavista Del Salto (El Salto)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540190	Campamento De Vacas (El Campamento)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540349	Canoas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540219	Ciénega De Puerto Alegre
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540314	Colonia Del Pedregal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540034	Coronilla

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540268	Cruz De Ocote
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan		Cuatro Amigos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540223	Cucharillos (Cucharillo)



12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540038	Cuncla
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540211	Dos Caminos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540002	El Aguacate
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540358	El Anonito
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540302	El Aserradero
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540214	El Barro
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540015	El Barroso
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540265	El Bolinche
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540278	El Bolinche
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540385	El Campamento De Coronilla
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540266	El Capire
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540024	El Carrizal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540162	El Ceibal (La Ceiba)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540221	El Colorín
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540035	El Coyol
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540315	El Crucero Del Remance
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540037	El Cuahulote
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540292	El Cuajilote (San Bartolo)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540368	El Guayabal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540066	El Mamey
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540234	El Manchón
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540084	El Papayo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540261	El Pinzán
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540099	El Pinzán Iv
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540104	El Potrero
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540249	El Prisco (Cerro Del Prisco)

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540110	El Querengue
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540334	El Rancho Torrero
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540357	El Rincón Del Naranja
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540381	El Temaxcal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540143	El Terrero
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540144	El Terrero
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540338	El Terrero
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540206	El Terrero li
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540156	El Zapote
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540042	Encino Amarillo (El Encino)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540196	Espanta Ruines
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540166	Gama (Puerto De Gama)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540046	Guacamayas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540050	Hacienda Vieja
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540319	Huerta La Ciénega De La Vaca (Los Parrandos)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540051	Huerta Vieja (Huerta Vieja Chica)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540312	La Cañada
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540027	La Ciénega
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540032	La Comunidad
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540044	La Gavia
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540049	La Hacienda De Las Palmas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540295	La Joya
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540071	La Mesa (Las Mesas)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540353	La Mina

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540372	La Monera
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540235	La Mozimba
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan		La Parota Del Arado
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540209	La Shascua (Las Shascuitas)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540026	La Sidra
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540146	La Tinaja (Santa Cruz Tinaja)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540081	La Tuna (La Palmada)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540052	Laguna De Hueyanalco
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540058	Laguna Seca
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540390	Las Conchitas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540350	Las Cuevas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540048	Las Hebillas (Las Habillas)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540232	Las Juntas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540170	Las Latas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540070	Las Mesas I
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540085	Las Parotas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540306	Las Parotas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540340	Las Trancas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540383	Las Trojitas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540147	Las Tunas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540152	Las Ventanas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540187	Linda Vista
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540186	Lomillos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540011	Los Bancos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540017	Los Bejucos

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540020	Los Cajones
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540029	Los Ciruelos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540043	Los Encinos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540351	Los Fresnos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540047	Los Guajes
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540161	Los Laureles
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540171	Los Limones
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540275	Los Llanitos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540371	Los Magueyes
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540388	Los Manguitos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540238	Los Naranjos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540239	Los Nopales
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540354	Los Parejos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540243	Los Pericos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540344	Los Pinos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540355	Los Ramírez
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540356	Los Salinas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540286	Los Tepehuajes
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540263	Los Tepetates
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540151	Los Varales (El Varal)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540184	Lumbreras
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540076	Nenzintla I
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540080	Otatlán
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540279	Palo Chino
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540240	Palos Altos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540304	Palos Altos (Uno)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540082	Palos Altos (Palos Altos Dos)

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540083	Pandoloma
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540241	Paso Del Nopal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540242	Peña Prieta
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540090	Pericotepec
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540092	Petlacala
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540244	Piedra Concha
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540094	Piedras Grandes
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540247	Plan De La Cruz
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540376	Plan De Yesqueros (Los Yesqueros)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540281	Plan Verde
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540107	Puerto Alegre
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540282	Puerto Chichalaco
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540224	Puerto De La Galera (La Galera)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540307	Puerto De Mala Ladera
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540283	Puerto Progreso
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540327	Ranchito Del Duraznal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540379	Rancho Nuevo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540111	Rancho Viejo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540291	Rancho Viejo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540335	Rancho Viejo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540112	Real De Tepantitlán
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540298	Rincón De La Pastoría
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540119	Sacahuaje
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540121	San Antonio De La Gavia

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540124	San Francisco
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540179	San Gregorio
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540125	San Jerónimo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540126	San José
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540022	San Juan Tehuehuetla (Capulín Tehuehuetla)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540001	San Miguel Totolapan
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540128	San Miguelito
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540130	San Nicolás Del Oro
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540133	San Pedro Cuauhtémoc
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540093	San Pedro Pezuapan
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540134	San Rafael
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540135	Santa Catarina
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540188	Santa Elena
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540285	Santa Fe
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540136	Santa María De Las Flores (El Machero)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540137	Santa María Sur
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540138	Santo Tomás (Cuadrilla De Santo Tomás)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540139	Tacambarito
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540145	Tierra Blanca
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540185	Toro Muerto
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540149	Valle Luz
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540389	Vallecitos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540301	Varales

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540153	Villa Hidalgo (El Cubo)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540055	Ximotla (Jimotla)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540155	Yolotla

**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:



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

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

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

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

<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
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

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

STo= Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

**Fre=Fzo x Fub x Ffe x Fir x 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

#### FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/098/2023, fechado el 02 de Octubre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio SFA/SI/CGC/1390/2023 de fecha 10 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**

**critérios, 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 **San Miguel Totolapan**, 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 **San Miguel Totolapan**, 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 **San Miguel Totolapan**, 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 **San Miguel Totolapan**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, propone elevar la tasa de 6 al millar aplicada en 2023, a 12 al millar para el 2024, lo que contraviene los derechos de legalidad y seguridad jurídica al no considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, no guarda proporcionalidad tributaria, por lo que **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigente para el 2024, la tasa de 6 al millar aprobada para 2023, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, en contraparte, **se actualizaron de manera razonable los valores catastrales únicamente de suelo urbano conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro**, de tal forma que se garantice 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 **San Miguel Totolapan**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/098/2023 fechado el 2 de octubre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1390/2023, de fecha 10 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 San Miguel Totolapan 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 603 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 SAN MIGUEL TOTOLAPAN 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 **San Miguel Totolapan**, 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 m<sup>2</sup>:** Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DEL SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR/HA EN UMA POR MENOS DE 20 KM	VALOR/HA EN UMA POR MÁS DE 20 KM
<b>SECTOR CATASTRAL 000</b>				
000	001	TERRENOS DE RIEGO.	90.09	76.33
000	002	TERRENOS DE HUMEDAD.	77.23	62.15
000	003	TERRENOS DE TEMPORAL.	64.36	49.72
000	004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	38.61	24.86
000	005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	18.47	11.89
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	40.26	25.92
000	007	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	23.93	14.42
000	008	TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.	221.68	188.43

### 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 de suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia de 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 EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

#### 7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

#### 8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA.

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

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

#### SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 BARRIO SAN MARTIN</b>				
001	001	001	SALOMÓN CÓRDOBA REYES	1.30
001	001	002	NETZAHUALCÓYOTL	1.30
001	001	003	EMILIANO ZAPATA	1.30
001	001	004	NIÑOS HÉROES	1.30
001	001	005	H. COLEGIO MILITAR	1.30
001	001	006	CONSTITUCIÓN	1.30
001	001	007	CUAUHTÉMOC	1.30
001	001	008	DELICIAS	1.30
<b>COLONIA 002 BARRIO SAN PABLO</b>				
001	002	001	BENITO JUÁREZ	1.30
001	002	002	INDEPENDENCIA	1.30
001	002	003	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.30
001	002	004	MIGUEL LERDO DE TEJADA	1.30
001	002	005	DEL CARMEN	1.30
001	002	006	LOMA DE TORREÓN, BACHILLERES Y DEPÓSITO	1.30
<b>COLONIA 003 BARRIO SAN JUAN</b>				
001	003	001	RAFAEL DEL CASTILLO	1.30
001	003	002	JAIME NUNO	1.30



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	003	003	JUAN R. DE ALARCÓN	1.30
001	003	004	COLONIA LÓPEZ PORTILLO	1.30
001	003	005	COLONIA PIEDRAS NEGRAS	1.30
001	001	006	MIGUEL HIDALGO	1.30
<b>COLONIA 004 BARRIO SANTIAGO</b>				
001	004	001	DEPÓSITO	1.30
001	004	002	JUAN N. ÁLVAREZ	1.30
001	004	003	20 DE NOVIEMBRE	1.30
001	004	004	16 DE SEPTIEMBRE	1.30
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 005 AGUA ESCONDIDA (DESCOMBRO)</b>				
001	005	001	SIN NOMBRE	1.30
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 006 AGUACATITLA</b>				
001	006	001	SIN NOMBRE	1.30
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 007 AYOTLA</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	1.30
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 008 DE IGUALA</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	1.30
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 009 BARRANCA DE VELÁZQUEZ (VELÁZQUEZ)</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	1.30
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 010 BUENA VISTA (SAN BAROLO)</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	1.30
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 011 BUENAVISTA</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	1.30
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 012 BUENAVISTA DEL SALTO (EL SALTO)</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	1.30
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 013 CAMPAMENTO DE VACAS (EL CAMPAMENTO)</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	1.30
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD 014 CANOAS</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	1.30
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 015 CIÉNEGA DE PUERTO ALEGRE</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	1.30
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 016 COLONIA DEL PEDREGAL</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.30
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 017 CORONILLA</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	1.30
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 018 CRUZ DE OCOTE</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	1.30
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 019 CUATRO AMIGOS</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.30
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 020 CUCHARILLOS (CUCHARILLO)</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.30
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 021 CUNCLA</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.30
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 022 DOS CAMINOS</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.30
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 023 EL AGUACATE</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.30
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 024 EL ANONITO</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.30
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 025 EL ASERRADERO</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.30
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 026 EL BARRO</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	026	001	SIN NOMBRE	1.30
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 027 EL BARROSO</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.30
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 028 EL BOLINCHE</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.30
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 029 EL BOLINCHE</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.30
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 030 EL CAMPAMENTO DE CORONILLA</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.30
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 031 EL CAPIRE</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.30
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 032 EL CARRIZAL</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.30
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 033 EL CEIBAL (LA CEIBA)</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.30
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 034 EL COLORÍN</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.30
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 035 EL COYOL</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.30
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 036 EL CRUCERO DEL REMANCE</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.30
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 037 EL CUAHULOTE</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	1.30
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 038 EL CUAJILOTE (SAN BARTOLO)</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 039 EL GUAYABAL</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	1.30
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 040 EL MAMEY</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	1.30
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 041 EL MANCHÓN</b>				
001	041	001	SIN NOMBRE	1.30
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 042 EL PAPAYO</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	1.30
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 043 EL PINZÁN</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	1.30
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 044 EL PINZÁN IV</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	1.30
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 045 EL POTRERO</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	1.30
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 046 EL PRISCO (CERRO DEL PRISCO)</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	1.30
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 047 EL QUERENGUE</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	1.30
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 048 EL RANCHO TERRERO</b>				
001	048	001	SIN NOMBRE	1.30
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 049 EL RINCÓN</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE	1.30
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 050 EL RINCÓN DEL NARANJO</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE	1.30
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD 051 EL SALTO</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE	1.30
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 052 EL TEMAXCAL</b>				
001	052	001	SIN NOMBRE	1.30
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 053 EL TERRERO</b>				
001	053	001	SIN NOMBRE	1.30
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 054 EL TERRERO</b>				
001	054	001	SIN NOMBRE	1.30
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 055 EL TERRERO</b>				
001	055	001	SIN NOMBRE	1.30
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 056 EL TERRERO II</b>				
001	056	001	SIN NOMBRE	1.30
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 057 EL ZAPOTE</b>				
001	057	001	SIN NOMBRE	1.30
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 058 ENCINO AMARILLO (EL ENCINO)</b>				
001	058	001	SIN NOMBRE	1.30
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 059 ESPANTA RUINES</b>				
001	059	001	SIN NOMBRE	1.30
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 060 GAMA (PUERTO DE GAMA)</b>				
001	060	001	SIN NOMBRE	1.30
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 061 GUACAMAYAS</b>				
001	061	001	SIN NOMBRE	1.30
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 062 HACIENDA VIEJA</b>				
001	062	001	SIN NOMBRE	1.30
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 063 HUERTA LA CIÉNEGA DE LA VACA (LOS PARRANDOS)</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	063	001	SIN NOMBRE	1.30
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 064 HUERTA VIEJA (HUERTA VIEJA CHICA)</b>				
001	064	001	SIN NOMBRE	1.30
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 065 LA CAÑADA</b>				
001	065	001	SIN NOMBRE	1.30
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 066 LA CIÉNEGA</b>				
001	066	001	SIN NOMBRE	1.30
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 067 LA COMUNIDAD</b>				
001	067	001	SIN NOMBRE	1.30
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 068 LA GAVIA</b>				
001	068	001	SIN NOMBRE	1.30
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 069 LA HACIENDA DE LAS PALMAS</b>				
001	069	001	SIN NOMBRE	1.30
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 070 LA JOYA</b>				
001	070	001	SIN NOMBRE	1.30
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 071 LA MESA (LAS MESAS)</b>				
001	071	001	SIN NOMBRE	1.30
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 072 LA MINA</b>				
001	072	001	SIN NOMBRE	1.30
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 073 LA MONERA</b>				
001	073	001	SIN NOMBRE	1.30
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 074 LA MOZIMBA</b>				
001	074	001	SIN NOMBRE	1.30
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 075 LA PAROTA DEL ARADO</b>				
001	075	001	SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 076 LA SHASCUA (LAS SHASCUITAS)</b>				
001	076	001	SIN NOMBRE	1.30
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 077 LA SIDRA</b>				
001	077	001	SIN NOMBRE	1.30
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 078 LA TINAJA (SANTA CRUZ TINAJA)</b>				
001	078	001	SIN NOMBRE	1.30
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 079 LA TUNA (LA PALMADA)</b>				
001	079	001	SIN NOMBRE	1.30
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 080 LAGUNA DE HUEYANALCO</b>				
001	080	001	SIN NOMBRE	1.30
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 081 LAGUNA SECA</b>				
001	081	001	SIN NOMBRE	1.30
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 082 LAS CONCHITAS</b>				
001	082	001	SIN NOMBRE	1.30
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 083 LAS CUEVAS</b>				
001	083	001	SIN NOMBRE	1.30
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 084 LAS HEBILLAS (LAS HEBILLAS)</b>				
001	084	001	SIN NOMBRE	1.30
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 085 LAS JUNTAS</b>				
001	085	001	SIN NOMBRE	1.30
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 086 LAS LATAS</b>				
001	086	001	SIN NOMBRE	1.30
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 087 LAS MESAS I</b>				
001	087	001	SIN NOMBRE	1.30
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD 088 LAS PAROTAS</b>				
001	088	001	SIN NOMBRE	1.30
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 089 LAS PAROTAS</b>				
001	089	001	SIN NOMBRE	1.30
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 090 LAS TRANCAS</b>				
001	090	001	SIN NOMBRE	1.30
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 091 LAS TROJITAS</b>				
001	091	001	SIN NOMBRE	1.30
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 092 LAS TUNAS</b>				
001	092	001	SIN NOMBRE	1.30
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 093 LAS VENTANAS</b>				
001	093	001	SIN NOMBRE	1.30
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 094 LINDA VISTA</b>				
001	094	001	SIN NOMBRE	1.30
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 095 LOMILLOS</b>				
001	095	001	SIN NOMBRE	1.30
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 096 LOS BANCOS</b>				
001	096	001	SIN NOMBRE	1.30
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 097 LOS BEJUCOS</b>				
001	097	001	SIN NOMBRE	1.30
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 098 LOS CAJONES</b>				
001	098	001	SIN NOMBRE	1.30
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 099 LOS CIRUELOS</b>				
001	099	001	SIN NOMBRE	1.30
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 100 LOS ENCINOS</b>				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	100	001	SIN NOMBRE	1.30
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 101 LOS FRESNOS</b>				
001	101	001	SIN NOMBRE	1.30
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 102 LOS GUAJES</b>				
001	102	001	SIN NOMBRE	1.30
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 103 LOS LAURELES</b>				
001	103	001	SIN NOMBRE	1.30
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 104 LOS LIMONES</b>				
001	104	001	SIN NOMBRE	1.30
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 105 LOS LLANITOS</b>				
001	105	001	SIN NOMBRE	1.30
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 106 LOS MAGUEYES</b>				
001	106	001	SIN NOMBRE	1.30
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 107 LOS MANGUITOS</b>				
001	107	001	SIN NOMBRE	1.30
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 108 LOS NARANJOS</b>				
001	108	001	SIN NOMBRE	1.30
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 109 LOS NOPALES</b>				
001	109	001	SIN NOMBRE	1.30
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 110 LOS PAREJOS</b>				
001	110	001	SIN NOMBRE	1.30
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 111 LOS PERICOS</b>				
001	111	001	SIN NOMBRE	1.30
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 112 LOS PINOS</b>				
001	112	001	SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 113 LOS RAMÍREZ</b>				
001	113	001	SIN NOMBRE	1.30
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 114 LOS SALINAS</b>				
001	114	001	SIN NOMBRE	1.30
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 115 LOS TEPEHUAJES</b>				
001	115	001	SIN NOMBRE	1.30
001	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 116 LOS TEPETATES</b>				
001	116	001	SIN NOMBRE	1.30
001	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 117 LOS VARALES (EL VARAL)</b>				
001	117	001	SIN NOMBRE	1.30
001	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 118 LUMBRERAS</b>				
001	118	001	SIN NOMBRE	1.30
001	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 119 NENZINTLA I</b>				
001	119	001	SIN NOMBRE	1.30
001	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 120 OTATLÁN</b>				
001	120	001	SIN NOMBRE	1.30
001	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 121 PALO CHINO</b>				
001	121	001	SIN NOMBRE	1.30
001	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 122 PALOS ALTOS</b>				
001	122	001	SIN NOMBRE	1.30
001	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 123 PALOS ALTOS (UNO)</b>				
001	123	001	SIN NOMBRE	1.30
001	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 124 PALOS ALTOS (PALOS ALTOS DOS)</b>				
001	124	001	SIN NOMBRE	1.30
001	124	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD 125 PANDOLOMA</b>				
001	125	001	SIN NOMBRE	1.30
001	125	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 126 PASO DEL NOPAL</b>				
001	126	001	SIN NOMBRE	1.30
001	126	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 127 PEÑA PRIETA</b>				
001	127	001	SIN NOMBRE	1.30
001	127	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 128 PERICOTEPEC</b>				
001	128	001	SIN NOMBRE	1.30
001	128	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 129 PETLACALA</b>				
001	129	001	SIN NOMBRE	1.30
001	129	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 130 PIEDRA CONCHA</b>				
001	130	001	SIN NOMBRE	1.30
001	130	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 131 PIEDRAS GRANDES</b>				
001	131	001	SIN NOMBRE	1.30
001	131	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 132 PLAN DE LA CRUZ</b>				
001	132	001	SIN NOMBRE	1.30
001	132	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 133 PLAN DE YESQUEROS (LOS YESQUEROS)</b>				
001	133	001	SIN NOMBRE	1.30
001	133	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 134 PLAN VERDE</b>				
001	134	001	SIN NOMBRE	1.30
001	134	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 135 PUERTO ALEGRE</b>				
001	135	001	SIN NOMBRE	1.30
001	135	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 136 PUERTO CHICALACO</b>				
001	136	001	SIN NOMBRE	1.30
001	136	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 137 PUERTO DE LA GALERA (LA GALERA)</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	137	001	SIN NOMBRE	1.30
001	137	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 138 PUERTO DE MALA LADERA</b>				
001	138	001	SIN NOMBRE	1.30
001	138	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 139 PUERTO PROGRESO</b>				
001	139	001	SIN NOMBRE	1.30
001	139	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 140 RANCHITO DEL DURAZNAL</b>				
001	140	001	SIN NOMBRE	1.30
001	140	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 141 RANCHO NUEVO</b>				
001	141	001	SIN NOMBRE	1.30
001	141	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 142 RANCHO VIEJO</b>				
001	142	001	SIN NOMBRE	1.30
001	142	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 143 RANCHO VIEJO</b>				
001	143	001	SIN NOMBRE	1.30
001	143	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 144 RANCHO VIEJO</b>				
001	144	001	SIN NOMBRE	1.30
001	144	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 145 REAL DE TEPANTITLÁN</b>				
001	145	001	SIN NOMBRE	1.30
001	145	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 146 RINCÓN DE LA PASTORÍA</b>				
001	146	001	SIN NOMBRE	1.30
001	146	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 147 SACAHAUJE</b>				
001	147	001	SIN NOMBRE	1.30
001	147	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 148 SAN ANTONIO DE LA GAVIA</b>				
001	148	001	SIN NOMBRE	1.30
001	148	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 149 SAN FRANCISCO</b>				
001	149	001	SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	149	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 150 SAN GREGORIO</b>				
001	150	001	SIN NOMBRE	1.30
001	150	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 151 SAN JERÓNIMO</b>				
001	151	001	SIN NOMBRE	1.30
001	151	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 152 SAN JOSÉ</b>				
001	152	1	SIN NOMBRE	1.30
001	152	2	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 153 SAN JUAN TEHUEHUETLA (CAPULÍN TEHUEHUETLA)</b>				
001	153	1	SIN NOMBRE	1.30
001	153	2	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 154 SAN MIGUEL TOTOLAPAN</b>				
001	154	001	SIN NOMBRE	1.30
001	154	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 155 SAN MIGUELITO</b>				
001	155	001	SIN NOMBRE	1.30
001	155	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 156 SAN NICOLÁS DEL ORO</b>				
001	156	001	SIN NOMBRE	1.30
001	156	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 157 SAN PEDRO CUAUHTÉMOC</b>				
001	157	001	SIN NOMBRE	1.30
001	157	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 158 SAN PEDRO PEZUAPAN</b>				
001	158	001	SIN NOMBRE	1.30
001	158	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 159 SAN RAFAEL</b>				
001	159	001	SIN NOMBRE	1.30
001	159	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 160 SANTA CATARINA</b>				
001	160	001	SIN NOMBRE	1.30
001	160	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 161 SANTA ELENA</b>				
001	161	001	SIN NOMBRE	1.30
001	161	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD 162 SANTA FÉ</b>				
001	162	001	SIN NOMBRE	1.30
001	162	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 163 SANTA MARÍA DE LAS FLORES (EL MACHERO)</b>				
001	163	001	SIN NOMBRE	1.30
001	163	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 164 SANTA MARÍA SUR</b>				
001	164	001	SIN NOMBRE	1.30
001	164	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 165 SANTO TOMÁS (CUADRILLA DE SANTO TOMÁS)</b>				
001	165	001	SIN NOMBRE	1.30
001	165	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 166 TACAMBARITO</b>				
001	166	001	SIN NOMBRE	1.30
001	166	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 167 TIERRA BLANCA</b>				
001	167	001	SIN NOMBRE	1.30
001	167	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 168 TORO MUERTO</b>				
001	168	001	SIN NOMBRE	1.30
001	168	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 169 VALLE LUZ</b>				
001	169	001	SIN NOMBRE	1.30
001	169	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 170 VALLECITOS</b>				
001	170	001	SIN NOMBRE	1.30
001	170	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 171 VARALES</b>				
001	171	001	SIN NOMBRE	1.30
001	171	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 172 VILLA HIDALGO (EL CUBO)</b>				
001	172	001	SIN NOMBRE	1.30
001	172	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 173 XIMOTLA (JIMOTLA)</b>				
001	173	001	SIN NOMBRE	1.30
001	173	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 174 YOLOTLA</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	174	001	SIN NOMBRE	1.30
001	174	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### **PRECARIA**

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

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

##### **ECONÓMICA**

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

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

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

##### **INTERÉS SOCIAL**

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

### **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

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

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

### **BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

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



**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 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMAS
		CONSTRUCCIÓN	
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.53
	ECONÓMICA	HAB	0.89
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.24
	REGULAR	HAD	1.66
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.07
	BUENA	HAF	2.49
	MUY BUENA	HAG	2.90

**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.

### **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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 EN UMA
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.83
	REGULAR	COB	3.67
	BUENA	COC	7.34
	MUY BUENA	COD	11.00

### **OBRA COMPLEMENTARIA**

### **BARDAS**

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente

delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

### **ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES**

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

### **JARDINES**

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

### **ALBERCA Y CHAPOTEADERO**

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

### **CANCHAS DEPORTIVAS**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

### **ESTACIONAMIENTO**

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

### **PALAPA**

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR M2 EN UMA</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	0.89
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	2.13
	ALBERCA	OCC	0.41
	CANCHA DE FÚTBOL	OCD	0.41
	CANCHA DE BÁSQUETBOL	OCE	0.58
	BARDAS	OCF	0.98
	ÁREAS AJARDINADAS	OCG	0.28
	PALAPAS	OCH	2.07

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 EN UMA
	PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS	OCI	0.89

## TRANSITORIOS

**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 **San Miguel Totolapan**, 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 **San Miguel Totolapan**, 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 **San Miguel Totolapan**, 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 603 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 SAN MIGUEL TOTOLAPAN 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 604 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 TECOANAPA 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 de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecoanapa 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 y las 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 **Tecoanapa**, 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 número PM/209/2023, del 14 de septiembre de 2023, la Ciudadana Q.B.P. Carmen Iliana Castillo Ávila, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, 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/0188-65/2023, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro 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 **Tecoanapa**, 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 12 de octubre de 2023, de la que se desprende que as y los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tecoanapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

## III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

**“PRIMERO.** - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2023, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

**SEGUNDO.** - Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores** catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de

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

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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



de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad; por lo que mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que el valor catastral del terreno representa el 3.39% con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral del terreno se encuentra en un 3,292.51% del valor comercial; así también el valor catastral de construcción representa el 3.26% con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 2,487.20% por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la suprema corte de justicia de la nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, en el municipio de Tecoaapa, Guerrero, no se consideraran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024.

En ese sentido, se propone que, en las presentes tablas de valores unitarios de suelo y construcción, los valores del terreno y de la construcción no tenga ningún incremento con respecto a los valores de terreno y construcción del año 2023; así también en la Ley de ingresos para el Municipio de Tecoaapa para el ejercicio fiscal de 2024, se propone aplicar la tasa de **8 al millar anual, en lugar de la tasa del 6 al millar anual que se aplicó en el año 2023**, Así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 15% en enero, el 12% en el mes de febrero y 8% para el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, con base a las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una sola zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y sus colonias, así como a las localidades en el sector catastral 001, y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

#### SECTOR CATASTRAL 001

MAPA	CVE_ENT	NOM_ENT	NOM_ABR	CVE_MUN	NOM_MUN	CVE_LOC	NOM_LOC
120560001	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0001	Tecoanapa
120560002	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0002	El Amatal
120560003	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0003	Las Ánimas
120560004	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0004	Barrio Nuevo
120560005	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0005	Buenavista de Allende
120560006	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0006	Carabalincito
120560007	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0007	El Carrizo
120560008	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0008	Las Crucitas
120560009	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0009	Cruz Quemada
120560010	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0010	El Charco
120560011	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0011	Chautipa
120560012	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0012	La Estrella
120560013	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0013	El Guayabo
120560014	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0014	Huamuchapa
120560015	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0015	Huerta Grande
120560016	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0016	Lagunillas
120560017	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0017	El Limón
120560018	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0018	Los Magueyitos
120560019	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0019	Mecatepec
120560020	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0020	Ocotitlán
120560021	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0021	Ochoapa
120560022	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0022	San Juan las Palmas
120560023	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0023	Las Palmitas

MAPA	CVE-ENT	NOM_ENT	NOM_ABR	CVE_MUN	NOM_MUN	CVE_LOC	NOM_LOC
120560024	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0024	Parota Seca
120560025	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0025	Las Parotillas (Las Parotillitas)
120560026	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0026	El Pericón
120560027	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0027	La Perseverancia
120560028	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0028	Pochotillo
120560029	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0029	El Potrero
120560030	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0030	Rancho Nuevo
120560031	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0031	Rancho Viejo
120560033	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0033	San Francisco
120560034	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0034	San Martín
120560035	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0035	Santa Rosa
120560036	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0036	Los Sauces
120560037	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0037	Los Saucitos
120560038	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0038	El Tecorral
120560039	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0039	Tecantepec
120560040	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0040	El Techale (Tlaltechale)
120560041	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0041	Tehuitzingo
120560042	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0042	El Tejolote
120560043	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0043	El Tejoruco (Tejoruco)
120560044	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0044	Tejoruquito
120560045	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0045	Tepintepec
120560046	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0046	Tlayoyotepec
120560047	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0047	Villa Hermosa
120560048	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0048	Xalpatláhuac
120560051	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0051	La Colonia de Río Nexpa (La Colonia)
120560052	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0052	El Zanate
120560058	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0058	Lázaro Cárdenas (Colonia Lázaro Cárdenas del Río)

MAPA	CVE-ENT	NOM_ENT	NOM_ABR	CVE_MUN	NOM_MUN	CVE_LOC	NOM_LOC
120560059	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0059	La Ceiba
120560061	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0061	Parotilla
120560062	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0062	Rancho Cartio (Rancho Huerta)
120560063	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0063	Rancho Lauro Chávez Ramírez
120560074	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0074	Crucero de Tepintepec
120560077	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0077	Rancho Lamberto (Rancho los Morales)
120560079	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0079	Crucero de Tecuatepec
120560081	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0081	Los Ramos
120560083	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0083	Cabaña de los Tocolotes
120560085	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0085	Oaxacolco
120560086	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0086	La Piedra Ancha
120560087	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0087	Quinta la Huerta
120560088	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0088	Los Teodoritos (El Aterrizaje)
120560089	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0089	La Ceibita
120560090	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0090	Patlachasco
120560091	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0091	Colonia Nueva Reforma
120560092	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0092	Flor de la Jamaica [Unidad Habitacional]
120560093	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0093	Pueblo Largo
120560094	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0094	La Finca
120560095	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0095	Piedra Parada
120560096	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0096	La Lagunita (Los Manantiales)

**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

	<b>DESNIVEL POR METRO</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR DE CASTIGO</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	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:

	<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	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

$$Ffo = \sqrt{R_{reg} / ST_o}$$

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

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

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



Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

**FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:**

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

**Fed**= Factor por Edad.

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/209/2023, fechado el 14 de Septiembre del 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1402/2023, de fecha 11 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**, por lo cual se presenta a cabildo municipal la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2024, que está conformada de la siguiente manera:"

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 **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, el 12% en febrero y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, **propone** una tasa de **8** al millar para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, y se **observó que mantienen los valores catastrales de 2023, conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro**, por lo que **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2023, y la tasa de 8 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 quinto 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 Tecoaapa, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.**

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/209/2023, fechado el 14 de septiembre de 2023, el H. Ayuntamiento de **Tecoaapa**, Guerrero, 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/1402/2023, de fecha 11 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

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 Tecoaapa 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 604 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 TECOANAPA 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 **Tecoanapa**, 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)**, que, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, 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:**

No. PROGRESIVO	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS EN UMA'S	
		Distancia a vías de comunicacióno centros de consumo	Distancia a vías de comunicacióno centros de consumo
		A Menos de 20Km	A más de 20 Km
1	TERRENOS DE RIEGO	367.14	183.57
2	TERRENOS DE HUMEDAD (COCOTERO Y OTROS).	367.14	183.57
3	TERRENOS DE TEMPORAL.	236.20	91.78
4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	38.45	55.89
5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	40.78	35.89
6	MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	591.78	295.89
7	MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	591.78	295.89

**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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

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

**7. 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
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 CENTRO</b>				
001	001	001	PLAZA ZAREAGOZA	2.13
001	001	002	5 DE MAYO	2.13

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 EN UMA
001	001	003	NARCISO MENDOZA	2.13
001	001	004	BENITO JUÁREZ	2.13
001	001	005	AQUILES SERDÁN	2.13
001	001	006	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	2.13
001	001	007	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	2.13
001	001	008	PLAN DE AYUTLA	2.13
001	001	009	CALLEJÓN SIN NOMBRE	2.13
001	001	010	IGNACIO ALLENDE	2.13
001	001	011	VICENTE GUERRERO	2.13
001	001	012	EMILIO CARRANZA	2.13
001	001	013	MATAMOROS	2.13
<b>COLONIA 002 SAN JUAN</b>				
001	002	001	IGNACIO M. ALTAMIRANO	1.66
001	002	002	CINCO DE MAYO	1.66
001	002	003	BENITO JUÁREZ HASTA INTERSECCIÓN PLUTARCO ELÍAS CALLES	1.66
001	002	004	REFORMA	1.66
001	002	005	GENERAL OCTAVIO LEYVA GARCÍA	1.66
001	002	006	CERRADA 5 DE MAYO 1	1.66
001	002	007	CERRADA 5 DE MAYO 2	1.66
001	002	008	CERRADA 5 DE MAYO 3	1.66
001	002	009	PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ	1.66
001	002	010	JUAN N. ÁLVAREZ	1.66
001	002	011	PLUTARCO ELÍAS CALLES	1.66
001	002	012	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.66
001	002	013	SIN NOMBRE	1.66
001	002	014	MARIANO MATAMOROS	1.66
001	002	015	SIN NOMBRE	1.66
001	002	016	UNION Y GROGRESO	1.66
001	002	017	VALIGERO	1.66
<b>COLONIA 003 LA GUADALUPANA.</b>				
001	003	001	ALLENDE	1.66
001	003	002	5 DE FEBRERO	1.66
001	003	003	NIÑOS HEROES	1.66
001	003	004	CUAUHTÉMOC	1.66
001	003	005	LOS DIAZ	1.66
<b>COLONIA 004 LA LAJA</b>				
001	004	001	PLAN DE AYUTLA	1.66
001	004	002	JUSTO SIERRA	1.66

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 EN UMA
001	004	003	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.66
001	004	004	RIO BALSAS	1.66
001	004	005	RIO AMAZONAS	1.66
001	004	006	RIO BRAVO	1.66
001	004	007	LA JUNTA	1.66
001	004	008	EL PERDÓN	1.66
<b>COLONIA 005 TRES PALOS</b>				
001	005	001	FRANCISCO I. MADERO.	1.66
001	005	002	PRIMERO DE MAYO	1.66
<b>COLONIA 006 MAGISTERIO</b>				
001	006	001	EMILIANO ZAPATA	1.66
001	006	002	CERRADA BENITO MORALES	1.66
001	006	003	IGNACIO ALTAMIRANO	1.66
001	006	004	JAIME TORRES BODET	1.66
001	006	005	JUAN VASCONCELOS	1.66
001	006	006	RUBÉN MORA GUTIÉRREZ	1.66
001	006	007	CERRADA ARMONÍA	1.66
001	006	008	EL ENCANTO	1.66
<b>COLONIA 007 SA ISIDRO</b>				
001	007	001	AQUILES SERDÁN	1.66
001	007	002	FRANCISCO I MADERO	1.66
001	007	003	LA ALMENDRA	1.66
001	007	004	PANTEÓN	1.66
001	007	005	PREPARATORIA	1.66
<b>COLONIA 008 B. RAMIREZ.</b>				
001	008	001	ORQUÍDEA	1.30
001	008	002	ROSA	1.30
001	008	003	NARDO	1.30
001	008	004	JAMAICA	1.30
001	008	005	CALLEJÓN SIN NOMBRE	1.30
001	008	006	SIN NOMBRE	1.30
<b>COLONIA 009 FLOR DE JAMAICA</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	1.18
<b>LOCACLIDADES DEL MUNICIPIO</b>				
<b>010 LAS ANIMAS</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>011 HUAMUCHAPA</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.40

<b>012 SAUCITOS</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>013 SAN JUAN LAS PALMAS</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>014 SAN MARTIN</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>015 SANTA ROSA</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>016 PAROTA SECA</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>017 HUERTA GRANDE</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>018 RANCHO NUEVO</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>019 TEHITZINGO</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>020 LOS SAUCES</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>021 LÁZARO CÁRDENAS</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>022 TEJORUQUITO</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>023 EL TEJOLOTE</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>024 POTRERO</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>025 TEJORUCO</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>026 LAS CRUCITAS</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>027 EL TECORRAL</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>028 XALPATLÁHUAC</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>029 OCOTITLÁN</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>030 CARABALINCITO</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>031 CRUZ QUEMADA</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>032 EL LIMÓN</b>				



001	032	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>033 EL ZANATE</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>034 EL GUAYABO</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>035 EL AMATAL</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>036 RANCHO VIEJO</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>037 LA PERSEVERANCIA</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>038 TLAYOYOTEPEC</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>039 VILLA HERMOSA</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>040 POCHOTILLO</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>041 SAN FRANCISCO</b>				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>042 LOS MAGUEYITOS</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>043 LA ESTRELLA</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>044 PAROTILLAS</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>045 TECOANTEPEC</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>046 EL CHARCO</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>047 TEPINTEPEC</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>0048 LAS PALMAS</b>				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>0049 EL PERICÓN</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>050 MECATEPEC</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>051 BUENA VISTA</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.40
<b>052 OCHOAPA</b>				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.40

053 EL CARRIZO				
001	053	001	SIN NOMBRE	0.40
054 BARRIO NUEVO				
001	054	001	SIN NOMBRE	0.40
055 EL TECHALE				
001	055	001	SIN NOMBRE	0.40
056 LAGUNILLAS				
001	056	001	SIN NOMBRE	0.40
057 CHAUTIPA				
001	057	001	SIN NOMBRE	0.40

### III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN 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. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades. Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, barro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines demadera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

##### ECONÓMICA.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos. Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

##### INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos. Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo.

Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

**REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

**INTERÉS MEDIO.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

**BUENA.**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno. Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

**MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, el 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 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno. Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla

maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol.

Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.59
	ECONÓMICA	HAB	0.71
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.95
	REGULAR	HAD	1.07
	INTERÉS MEDIO	HAE	1.18
	BUENA	HAF	1.42
	MUY BUENA	HAG	1.78

### COMERCIAL:

#### **ECONÓMICA.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda- comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza a lo sumo dos. Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

#### **REGULAR.**

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

#### **BUENA.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos. Elementos estructurales a base de castillos y 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, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **TIENDA DE AUTOSERVICIO.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	2.60
	REGULAR	COB	3.79
	BUENA	COC	4.97
	MUY BUENA	COD	5.92
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	9.47

### **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, conelementos 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.

**MEDIANA.**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y 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
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	INA	2.72
	LIGERA	INB	2.84
	MEDIANA	INC	3.31
	PESADA	IND	4.62

**USO EDIFICIOS DE OFICINAS:**

**REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros, construidos mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**BUENA.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**MUY BUENA.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	REGULAR	EOA	3.67
	BUENA	EOB	4.26
	MUY BUENA	EOC	4.97

**CISTERNAS.**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
CISTERNAS	REGULAR	OAB	3.67
	BUENA	OBB	4.26
	MUY BUENA	OCB	4.97

### OBRAS COMPLEMENTARIAS:

#### ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

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

#### ALBERCA.

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

#### BARDAS DE TABIQUE.

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

#### ÁREAS JARDINADAS.

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

#### PALAPAS.

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

#### VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

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



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.78
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	3.55
	ALBERCAS	OCC	1.30
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	2.13
	ÁREAS JARDINADAS	OCE	0.71
	PALAPAS	OCF	2.37
	VIALIDADES, BANQUETAS	ANDADORES Y	OCG

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y de Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del año 2024.

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

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

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

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

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los 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 604 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 TECOANAPA 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 605 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 TECPAN DE GALEANA DEL ESTADO 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 de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecpan de Galeana del Estado 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 **Tecpan de Galeana**, 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 AYT0/PM/207/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, el Ciudadano M.A.P. Jesús Yasir Deloya Díaz, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, 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/0188-66/2023 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 **Tecpan de Galeana**, 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 diez 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 **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecpan de Galeana, 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, edificios de oficinas, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE**: **habitacional**; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, **Comercial**; económica, regular, buena, muy buena, **industrial**; económica, ligera, mediana, pesada, **obras complementarias**; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

**TERCERO.-** En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la

Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de **Tecpan de Galeana**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **11.19%** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **5.35 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5.2 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023, además se determinó eliminar los impuestos adicionales de pro-educación, asistencia social y pro-caminos; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 15% en el mes de enero, el 12% en Febrero y el 10% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

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

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave	Entidad	Clave	Municipio	Clave de Localidad	Localidad
-------	---------	-------	-----------	--------------------	-----------

12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570001	Tecpan de Galeana
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570086	El Súchil
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570386	Las Tunas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570290	Los Llanitos
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570055	Nuxco
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570059	Papanaoa
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570076	Rodesia
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570079	San Luis de la Loma
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570080	San Luis San Pedro
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570088	Tenexpa
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570089	Tetitlán
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570097	Villa Rotaria
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570439	Las Tunas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570004	Colonia Aguas Blancas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570005	Santa Leonor
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570006	Caña de Castilla
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570007	Las Tortugas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570008	Playa Cayaquitos o Fracc. Playa Cayaquitos
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570009	Fracc. Huertos De Costa Sol
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570010	Fracc. Isla Mar
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570011	Pulsumiche
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570012	Fracc. Lagunas de Nuxco
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570013	Llano Grande

12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570014	Potrero Grande
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570015	Nopalera y Palo Blanco
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570016	Hacienda de San Juan
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570017	Los Bajiales
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570018	El Espinalillo
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570019	Hacienda de Coyuquilla
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570020	La Palma
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570021	El Cuajilote
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570022	El Baden
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570023	La Cuesta
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570024	La Zanja
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570025	El Pitero
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570026	El Playón
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570027	El Carrizal
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570028	El Potrillero
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570029	Las Flechitas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570030	Los Playones
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570031	El Banco Chiquito
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570032	Bárbara
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570033	Río Muerto
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570034	La Poza
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570035	La Cachimba
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570036	La Nopalera



12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570037	Achota
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570038	El Tamarindo
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570039	El Huizache
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570040	El Banco
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570041	El Chilcarral
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570042	Puerto Escondido
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570043	San Miguel
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570044	El Chico
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570045	La Vinata
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570046	Bajos del Baden
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570047	El Roble
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570048	La Poza del Huincho
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570049	Los Barrancones
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570050	Los Manguitos
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570051	Fracc. Playa Los Pelícanos
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570052	El Trapiche
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570053	Santa Lucía
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570054	La Isla

**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:

	<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	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

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

STo= Superficie Total del Terreno.

### FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

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 **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, y el 12% en febrero, y el 10% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con credencial del INAPAM, 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 **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, Guerrero, en el artículo 7 del impuesto predial, mantiene la tasa de **5.20** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que se mantienen sin variación los valores catastrales para el ejercicio fiscal 2024 respecto del ejercicio fiscal anterior, y que se aplicarán** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó 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 7 de la Ley de Ingresos del municipio de **Tecpan de Galeana**, 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”.

Por acuerdo del Cabildo Municipal, **aprobaron mantener vigentes los valores de uso de suelo y construcción del 2023 aplicables para el 2024**, y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, **se cita como antecedente** la solicitud de validación mediante oficio número AYT0/PM/361/2022 fechado el 7 de octubre de 2022, dirigido a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, que revisó y validó la iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1047/2022, de fecha 7 de octubre de 2022 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 Tecpan de Galeana del Estado 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 605 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 TECPAN DE GALEANA DEL ESTADO 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 **Tecpan de Galeana**, 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 SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	UNIDAD DE MEDIDA VALOR POR HA. EN UMA
000	001	Terrenos de Riego menos de 20 km de distancia Cabecera Municipal.	52.23
000	002	Terrenos de Riego a más de 20 km de distancia Cabecera Municipal.	26.12
000	003	Terrenos de humedad (cocotero y otros) a menos de 20 km de distancia de cabecera municipal	26.12
000	004	Terrenos de humedad (cocotero y otros) a más de 20 km de distancia de cabecera municipal	12.68
000	005	Terrenos de Temporal a menos de 20 km de distancia de cabecera municipal	26.12
000	006	Terrenos de Temporal a más de 20 km de distancia de cabecera municipal	19.58
000	007	Terrenos De Agostadero Laborable a menos de 20 km de cabecera municipal	13.06
000	008	Terrenos De Agostadero Laborable a más de 20 km de cabecera municipal	10.45
000	009	Terrenos de Agostadero cerril a menos de 20 km de cabecera municipal	10.45
000	010	Terrenos de Agostadero cerril a más de 20 km de cabecera municipal	6.52
000	011	Monte alto en explotación forestal a menos de 20 km de cabecera municipal	63.39
000	012	Monte alto en explotación forestal a más de 20 km de cabecera municipal	39.18
000	013	Monte alto sin explotación forestal a menos de 20 km de cabecera municipal	26.12
000	014	Monte alto sin explotación forestal a más de 20 km de cabecera municipal	12.68

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

### **4.- Terrenos de agostadero laborable.**

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

### **5.- Terrenos de agostadero cerril.**

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

### **6.- Terrenos de monte alto sin explotación forestal.**

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

### **7.- 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.**

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>(001) CENTRO</b>				
001	001	001	Av. Independencia	2.13
001	001	002	Reforma	2.13
001	001	003	H. Galeana	2.13

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	001	004	Gral. Enrique Angón	2.13
001	001	005	Gral. Ramos	2.13
001	001	006	Demetrio Ramos	2.13
001	001	007	Ana Acosta	2.13
001	001	008	Isaac Newton	2.13
001	001	009	Luis Pasteur	2.13
001	001	010	Ayuntamiento	2.13
001	001	011	Gral. Berdeja	2.13
001	001	012	Juan Álvarez	2.13
001	001	013	Progreso	2.13
001	001	014	Pablo Galeana	2.13
001	001	015	Av. San Bartolo	2.13
001	001	016	Josefa Ortíz de Domínguez	2.13
001	001	017	Gral. Martínez	2.13
001	001	018	13 abril	2.07
001	001	019	Apolonio Castillo	2.07
001	001	020	Cuauhtémoc	2.07
001	001	021	16 Septiembre	2.07
001	001	022	Morelos	2.07
001	001	023	Aldama	2.07
001	001	024	Josefa Ortíz De Domínguez	2.07
001	001	025	Julio Adams	2.07
001	001	026	Hermenegildo Galeana	2.07
001	001	027	Isaac Newton	2.07
001	001	028	José E Solís	2.07
001	001	029	Enrique Angón	2.07
001	001	030	Progreso	2.07
001	001	031	Demetrio Ramos	2.07
001	001	032	Pablo Galeana	2.07
001	001	033	Alejandro Volta	2.07
001	001	034	Juan R Escudero	2.07
001	001	035	Leona Vicario	2.07
001	001	036	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	001	037	Nicolás Bravo	2.07
001	001	038	Pípila	2.07

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	001	039	Prado	2.07
001	001	040	Gral. Cesáreo Ramos	2.07
<b>(002) EL TEPETATE</b>				
001	002	001	Benito Juárez	2.07
001	002	002	Amadeo Vidales	2.07
001	002	003	Miguel Negrete	2.07
001	002	004	Valentín Gómez Farías	2.07
001	002	005	Sin Nombre	2.07
001	002	006	Andador Sin Nombre	2.07
001	002	007	En Proyecto	2.07
<b>(003) EL PARACATAL</b>				
001	003	001	Pípila	2.07
001	003	002	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	003	003	Sin Nombre	2.07
001	003	004	Andador Sin Nombre	2.07
<b>(004) LA LAGUNILLA 2</b>				
001	004	001	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	004	002	La Lagunilla	2.07
001	004	003	Callejón Pípila	2.07
001	004	004	Andador Sin Nombre	2.07
<b>(005) FRACC AJUQUIAC</b>				
001	005	001	Sin Nombre	2.07
001	005	002	Andador Sin Nombre	2.07
<b>(006) EL PRI</b>				
001	006	001	Yucatán	2.03
001	006	002	Vicente Montesinos	2.03
001	006	003	Guillermo Prieto	2.03
001	006	004	Tabasco	2.03
001	006	005	Aquiles Serdán	2.03
001	006	006	Valente De La Cruz	2.03
001	006	007	Privada de Plutarco Elías Calles	2.03
001	006	008	Plutarco Elías Calles	2.03
001	006	009	Callejón Veracruz	2.03
001	006	010	Pascual Orozco	2.03
001	006	011	Álvaro Obregón	2.03

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	006	012	Sin Nombre	2.03
001	006	013	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(007) FRANCISCO I MADERO</b>				
001	007	001	Adolfo López Mateos	2.03
001	007	002	Gral. Anaya	2.03
001	007	003	Pino Suárez	2.03
001	007	004	Ponciano Arriaga	2.03
001	007	005	Álvaro Obregón	2.03
001	007	006	Mariano Matamoros	2.03
001	007	007	Venustiano Carranza	2.03
001	007	008	Coahuila	2.03
001	007	009	Sin Nombre	2.03
001	007	010	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(008) REVOLUCIÓN</b>				
001	008	001	Juan N Álvarez	2.03
001	008	002	Benito Juárez	2.03
001	008	003	Ignacio Ramírez	2.03
001	008	004	Amadeo Vidales	2.03
001	008	005	Ramón Corona	2.03
001	008	006	Gral. Anaya	2.03
001	008	007	Sin Nombre	2.03
001	008	094	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(009) EL FORTÍN</b>				
001	009	001	Gómez Farías	2.03
001	009	002	Ignacio Zaragoza	2.03
001	009	003	El Fortín	2.03
001	009	004	Valente De La Cruz	2.03
001	009	005	Mariano Escobedo	2.03
001	009	006	Leandro Valle	2.03
001	009	007	Callejón Del Prado	2.03
001	009	008	Sin Nombre	2.03
001	009	009	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(010) EMILIANO ZAPATA</b>				
001	010	001	Lerdo de Tejada	2.03
001	010	002	Manuel Doblado	2.03

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	010	003	Justino Romero	2.03
001	010	004	Rubén Figueroa	2.03
001	010	005	C. Zapata	2.03
001	010	006	Sin Nombre	2.03
001	010	007	Andador sin Nombre	2.03
<b>(011) LINDA VISTA</b>				
001	011	001	Gabino Barrera	2.03
001	011	002	Ignacio Mejía	2.03
001	011	003	Lázaro Cárdenas	2.03
001	011	004	José María Iglesias	2.03
001	011	005	Jesús González Ortega	2.03
001	011	006	Rodrigo Iturburo	2.03
001	011	007	Sonora	2.03
001	011	008	Ignacio de la Torre	2.03
001	011	009	Luis Echeverría	2.03
001	011	010	Sin Nombre	2.03
001	011	011	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(012) CABALLERO ABURTO</b>				
001	012	001	Primavera	2.03
001	012	002	Invierno	2.03
001	012	003	Verano	2.03
001	012	004	Otoño	2.03
001	012	005	Carlos Darwin	2.03
001	012	006	Reforma	2.03
001	012	007	Vicente Guerrero	2.03
001	012	008	Sin Nombre	2.03
001	012	009	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(013) EL CORTE</b>				
001	013	001	12 de Octubre	2.03
001	013	002	Valente de la Cruz	2.03
001	013	003	5 de Mayo	2.03
001	013	004	Juan Morales	2.03
001	013	005	Filomeno Mata	2.03
001	013	006	María Curie	2.03
001	013	007	Piedra Grande	2.03

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	013	008	Carmen C Montaña	2.03
001	013	009	Sin Nombre	2.03
001	013	010	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(014) HERMENEGILDO GALEANA</b>				
001	014	001	Luis Echeverría	1.82
001	014	002	Rafael Armenta	1.82
001	014	003	Sonora	1.82
001	014	004	México	1.82
001	014	005	Querétaro	1.82
001	014	006	Sitio Cuautla	1.82
001	014	007	Niño Artillero	1.82
001	014	008	Tecpan	1.82
001	014	009	Juan Dorantes	1.82
001	014	010	Sin Nombre	1.82
001	014	011	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(015) LAS TEJERÍAS O JESÚS MARÍA</b>				
001	015	001	Sin Nombre	1.82
001	015	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(016) EL CAPIRE</b>				
001	016	001	Sin Nombre	1.82
001	016	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(017) CERRO DE LA MÁQUINA</b>				
001	017	001	Sin Nombre	1.82
001	017	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(018) FRAC. NUEVO HORIZONTE PARA GUERRERO</b>				
001	018	001	Sin Nombre	1.82
001	018	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(019) EL CERRITO</b>				
001	019	001	Manuel Ramos Arizpe	1.82
001	019	002	Vicente Guerrero	1.82
001	019	003	Niños Héroe	1.82
001	019	004	José E Solís	1.82
001	019	005	Francisco Villa	1.82
001	019	006	Niño Perdido	1.82
001	019	007	Hermenegildo Galeana	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	019	008	Sor Juana Inés de la Cruz	1.82
001	019	009	Sin Nombre	1.82
001	019	010	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(020) VICENTE GUERRERO</b>				
001	020	001	Sin Nombre	1.82
001	020	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(021) LAS TUNAS</b>				
001	021	001	Nísperos	1.82
001	021	002	Sin Nombre	1.82
001	021	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(022) RAMOS</b>				
001	022	001	Hermanos Flores Magón	1.82
001	022	002	Luis Donald Colosio	1.82
001	022	003	20 de Noviembre	1.82
001	022	004	Insurgentes	1.82
001	022	005	Educación	1.82
001	022	006	13 de Abril	1.82
001	022	007	Miguel Hidalgo y Costilla	1.82
001	022	008	5 de Mayo	1.82
001	022	009	Roberto Rebolledo	1.82
001	022	010	Sin Nombre	1.82
001	022	011	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(023) LOS LLANITOS</b>				
001	023	001	Sin Nombre	1.82
001	023	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(024) LOMAS BONITAS</b>				
001	024	001	Sin Nombre	1.82
001	024	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(025) AGUAS BLANCAS</b>				
001	025	001	Sin Nombre	1.82
001	025	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(026) EL SUCHIL</b>				
001	026	001	Nicolás Bravo	1.82
001	026	002	Aldama	1.82
001	026	003	Callejón Priv. Los Manguitos	1.82



NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	026	004	José Laureano	1.82
001	026	005	José María Michelena	1.82
001	026	006	Tulipanes	1.82
001	026	007	Leona Vicario	1.82
001	026	008	Mariana Matamoros	1.82
001	026	009	Gregorio Galeana	1.82
001	026	010	Pablo Galeana	1.82
001	026	011	Rayón	1.82
001	026	012	Ignacio Allende	1.82
001	026	013	Coatán	1.82
001	026	014	Francisco Ruíz Massieu	1.82
001	026	015	Heriberto Noriega Cantú	1.82
001	026	016	Zapata	1.82
001	026	017	Juan N Álvarez	1.82
001	026	018	Sin Nombre	1.82
001	026	019	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(027) VISTA HERMOSA</b>				
001	027	001	Francisco Ruíz Massieu	1.82
001	027	002	Heriberto Noriega Cantú	1.82
001	027	003	Zapata	1.82
001	027	004	Hermenegildo Galeana	1.82
001	027	005	Juan N Álvarez	1.82
001	027	006	Sin Nombre	1.82
001	027	007	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(028) DIANA LAURA RIOJAS</b>				
001	028	001	Cuitláhuac	1.82
001	028	002	Sin Nombre	1.82
001	028	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(029) FRACC REAL DE VISTA HERMOSA</b>				
001	029	001	Sin Nombre	1.82
001	029	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(030) LA PROVIDENCIA</b>				
001	030	001	Sin Nombre	1.82
001	030	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(031) EL JOVERO</b>				

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	031	001	Sin Nombre	1.82
001	031	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(032) EL JOVERITO</b>				
001	032	001	Sin Nombre	1.82
001	032	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(033) LUIS VALDOVINOS</b>				
001	033	001	Sin Nombre	1.82
001	033	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(034) LAS FLORES</b>				
001	034	001	Sin Nombre	1.82
001	034	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(035) GUADALUPE SOLIS</b>				
001	035	001	Sin Nombre	1.82
001	035	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(036) EL RODEO</b>				
001	036	001	Sin Nombre	1.82
001	036	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(037) BUENOS AIRES</b>				
001	037	001	Sin Nombre	1.82
001	037	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(038) FRACC RIVERA</b>				
001	038	001	Sin Nombre	1.82
001	038	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(039) FRACC ARROYO DE AJUQUIAC</b>				
001	039	001	Sin Nombre	1.82
001	039	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>(040) TETITLÁN</b>				
001	040	001	Primer Congreso de Anáhuac	1.82
001	040	003	Chapultepec	1.82
001	040	003	Niños Héroe	1.82
001	040	004	Conspiración de Querétaro	1.82
001	040	005	Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	040	006	Andador Sin Nombre	1.82
001	040	007	Todas las calles	1.82
<b>(041) TENEXPA</b>				
001	041	001	José María Morelos	1.82
001	041	003	Martín Albarrán	1.82
001	041	003	Juan N Álvarez	1.82
001	041	004	Dr. Liceaga	1.82
001	041	005	Amadeo Vidales	1.82
001	041	006	Justo Sierra	1.82
001	041	007	Emiliano Zapata	1.82
001	041	008	Andrés Quintana Roo	1.82
001	041	009	Niños Héroes	1.82
001	041	010	Cuauhtémoc	1.82
001	041	011	Guadalupe Victoria	1.82
001	041	012	Corregidora	1.82
001	041	013	Bustamante	1.82
001	041	014	Mariano Abasolo	1.82
001	041	015	Hermenegildo Galeana	1.82
001	041	016	José Sixto Verduco	1.82
001	041	017	Callejón De la Poza	1.82
001	041	018	Nicolás Bravo	1.82
001	041	019	Av. El Bajadero	1.82
001	041	020	Federico F	1.82
001	041	021	Sin Nombre	1.82
001	041	022	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(042) VILLA ROTARIA</b>				
001	042	001	Sin Nombre	1.82
001	042	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	042	003	Todas las Calles	1.82
<b>(043) SANTA LEONOR</b>				
001	043	001	Sin Nombre	1.82
001	043	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	043	003	Todas las Calles	1.82
<b>(044) CAÑA DE CASTILLA</b>				
001	044	001	Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	044	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	044	003	Todas las Calles	1.82
<b>(045) LAS TORTUGAS</b>				
001	045	001	Sin Nombre	1.82
001	045	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	045	003	Todas las Calles	1.82
<b>(046) RODESIA</b>				
001	046	001	Sin Nombre	1.82
001	046	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	046	003	Todas las Calles	1.82
<b>(047) NUXCO</b>				
001	047	001	Emiliano Zapata	1.82
001	047	002	Hermenegildo Galeana	1.82
001	047	003	Progreso	1.82
001	047	004	María de la O	1.82
001	047	005	Adolfo López Mateos	1.82
001	047	006	Linda Vista	1.82
001	047	007	Venustiano Carranza	1.82
001	047	008	Fortunato Padilla	1.82
001	047	009	Plan de Ayala	1.82
001	047	010	Antigua Ex Hacienda de Nuxco	1.82
001	047	011	La Perdida	1.82
001	047	012	Sin Nombre	1.82
001	047	013	Andador Sin Nombre	1.82
001	047	014	Todas las Calles	1.82
<b>(048) PLAYA CAYAQUITOS O FRACC PLAYA CAYAQUITOS</b>				
001	048	001	Sin Nombre	1.82
001	048	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	048	003	Todas las Calles	1.82
<b>(049) FRACC HUERTOS DE COSTA SOL</b>				
001	049	001	Sin Nombre	1.82
001	049	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	049	003	Todas las Calles	1.82
<b>(050) FRACC ISLA MAR</b>				
001	050	001	Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	050	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	050	003	Todas las Calles	1.82
<b>(051) PULSUMICHE</b>				
001	051	001	Sin Nombre	1.82
001	051	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	051	003	Todas las Calles	1.82
<b>(052) FRACC LAGUNAS DE NUXCO</b>				
001	052	001	Sin Nombre	1.82
001	052	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	052	003	Todas las Calles	1.82
<b>(053) SAN LUIS SAN PEDRO</b>				
001	053	001	Carretera Nacional Aca-Zihua	1.82
001	053	002	Nicaragua	1.82
001	053	003	Cura	1.82
001	053	004	Brasil	1.82
001	053	005	Chile	1.82
001	053	006	Argentina	1.82
001	053	007	Panamá	1.82
001	053	008	Haití	1.82
001	053	009	Venezuela	1.82
001	053	010	Río Zihuatlán	1.82
001	053	011	Río Casas Grandes	1.82
001	053	012	Río Balsas	1.82
001	053	013	Río Bravo	1.82
001	053	014	Ignacio Allende	1.82
001	053	015	Río Sinaloa	1.82
001	053	016	Primero de Mayo	1.82
001	053	017	Benito Juárez	1.82
001	053	018	Valentín Gómez Farías	1.82
001	053	019	Zonite	1.82
001	053	020	Niños Héroes	1.82
001	053	021	Guillermo Prieto	1.82
001	053	022	Progreso	1.82
001	053	023	Lucio Cabañas	1.82
001	053	024	Aldama	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	053	025	Hidalgo	1.82
001	053	026	Buenos aires	1.82
001	053	027	Av. Adolfo López Mateos	1.82
001	053	028	Centenario	1.82
001	053	029	Francisco Villa	1.82
001	053	030	José María Morelos	1.82
001	053	031	Antonio Castrejón	1.82
001	053	032	Ixtlán	1.82
001	053	033	Amado Nervo	1.82
001	053	034	Tláloc	1.82
001	053	035	Lázaro Cárdenas	1.82
001	053	036	Hermenegildo Galeana	1.82
001	053	037	Justo Sierra	1.82
001	053	038	Flores Magón	1.82
001	053	039	Río Támesis	1.82
001	053	040	23 de Septiembre	1.82
001	053	041	20 de Noviembre	1.82
001	053	042	Río Mayo	1.82
001	053	043	Río Azul	1.82
001	053	044	16 de Septiembre	1.82
001	053	045	Río San Fernando	1.82
001	053	046	Río Nazas	1.82
001	053	047	Río Conchos	1.82
001	053	048	Río Fuerte	1.82
001	053	049	Guadalupe Victoria	1.82
001	053	050	Ignacio Comonfort	1.82
001	053	051	Ignacio Manuel Altamirano	1.82
001	053	052	Revolución	1.82
001	053	053	Pablo Galeana	1.82
001	053	054	Vista Hermosa	1.82
001	053	055	Simón Bolívar	1.82
001	053	056	Las Vegas	1.82
001	053	057	Truenos	1.82
001	053	058	Higueras	1.82
001	053	059	Limonero	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	053	060	Andador Sin Nombre	1.82
001	053	061	Todas las Calles	1.82
<b>(054) SAN LUIS DE LA LOMA</b>				
001	054	001	Valentín Canalizo	1.82
001	054	002	Nicolás Bravo	1.82
001	054	003	José María Bocanegra	1.82
001	054	004	José Justo	1.82
001	054	005	Pedro Vélez	1.82
001	054	006	Av. Salvador Flores Magón	1.82
001	054	007	Negrete	1.82
001	054	008	Iturbide	1.82
001	054	009	Pedro María Anaya	1.82
001	054	010	Carretera Nal. Aca-Zihua	1.82
001	054	011	Valente De La Cruz	1.82
001	054	012	Allende	1.82
001	054	013	Altamirano	1.82
001	054	014	Félix María Zuloaga	1.82
001	054	015	Hermenegildo Galeana	1.82
001	054	016	Venustiano Carranza	1.82
001	054	017	María Lombardi	1.82
001	054	018	Lerdo de Tejada	1.82
001	054	019	Martín Carrera	1.82
001	054	020	Mariano Arista	1.82
001	054	021	Díaz	1.82
001	054	022	Díaz De La Vega	1.82
001	054	023	Reforma	1.82
001	054	024	Francisco Villa	1.82
001	054	025	Eulalio Gutiérrez	1.82
001	054	026	2 de Abril	1.82
001	054	027	Miguel Mercado Ríos	1.82
001	054	028	20 de Noviembre	1.82
001	054	029	Francisco I. Madero	1.82
001	054	030	Ignacio Zaragoza	1.82
001	054	031	Venustiano Carranza	1.82
001	054	032	Luis Echeverría	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	054	033	Juan Bautista	1.82
001	054	034	Miguel Mercado Ríos	1.82
001	054	035	Melchor Ocampo	1.82
001	054	036	Valente De La Cruz	1.82
001	054	037	Sin Nombre	1.82
001	054	038	Andador Sin Nombre	1.82
001	054	039	Todas las Calles	1.82
<b>(055) PAPANOA</b>				
001	055	001	18 de Marzo	1.82
001	055	002	Plan de Ayala	1.82
001	055	003	13 de Septiembre	1.82
001	055	004	5 de Mayo	1.82
001	055	005	M Acuña	1.82
001	055	006	José Vasconcelos	1.82
001	055	007	Justo Sierra	1.82
001	055	008	Leona Vicario	1.82
001	055	009	Benito Juárez	1.82
001	055	010	Juan Rulfo	1.82
001	055	011	20 de Noviembre	1.82
001	055	012	Valente De La Cruz	1.82
001	055	013	Ignacio Ramírez	1.82
001	055	014	Ricardo Flores Magón	1.82
001	055	015	Amado Nervo	1.82
001	055	016	Victoriano Huerta	1.82
001	055	017	Gral. Nicolás Bravo	1.82
001	055	018	Pedro María Anaya	1.82
001	055	019	27 de Octubre	1.82
001	055	020	M. Ávila Camacho	1.82
001	055	021	Emiliano Zapata	1.82
001	055	022	Lázaro Cárdenas	1.82
001	055	023	Guerrero	1.82
001	055	024	Nayarit	1.82
001	055	025	Guanajuato	1.82
001	055	026	Aguascalientes	1.82
001	055	027	Nuevo León	1.82



NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	055	028	Tamaulipas	1.82
001	055	029	Sonora	1.82
001	055	030	California	1.82
001	055	031	Celestino Moreno	1.82
001	055	032	Tabasco	1.82
001	055	033	Campeche	1.82
001	055	034	Moctezuma	1.82
001	055	035	Cristóbal Colón	1.82
001	055	036	Oaxaca	1.82
001	055	037	Adolfo Serna	1.82
001	055	038	Carretera Nal. Aca-Zihua	1.82
001	055	039	Zaragoza	1.82
001	055	040	Guadalupe Victoria	1.82
001	055	041	Mariano Escobedo	1.82
001	055	042	Juan Álvarez	1.82
001	055	043	Abasolo	1.82
001	055	044	Alejandro Cervantes	1.82
001	055	045	Celestino Moreno	1.82
001	055	046	Sin Nombre	1.82
001	055	047	Andador Sin Nombre	1.82
001	055	048	Todas las Calles	1.82
<b>(056) LLANO GRANDE</b>				
001	056	001	Sin Nombre	1.82
001	056	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	056	003	Todas las Calles	1.82
<b>(057) POTRERO GRANDE</b>				
001	057	001	Sin Nombre	1.82
001	057	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	057	003	Todas las Calles	1.82
<b>(058) NOPALERA Y PALO BLANCO</b>				
001	058	001	Sin Nombre	1.82
001	058	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	058	003	Todas las Calles	1.82
<b>(059) HACIENDA DE SAN JUAN</b>				

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	059	001	Sin Nombre	1.82
001	059	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	059	003	Todas las Calles	1.82
<b>(060) LOS BAJIALES</b>				
001	060	001	Sin Nombre	1.82
001	060	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	060	003	Todas las Calles	1.82
<b>(061) EL ESPINALILLO</b>				
001	061	001	Sin Nombre	1.82
001	061	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	061	003	Todas las Calles	1.82
<b>(062) HACIENDA DE COYUQUILLA</b>				
001	062	001	Sin Nombre	1.82
001	062	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	062	003	Todas las Calles	1.82
<b>(063) LA PALMA</b>				
001	063	001	Sin Nombre	1.82
001	063	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	063	003	Todas las Calles	1.82
<b>(064) EL CUAJILOTE</b>				
001	064	001	Sin Nombre	1.82
001	064	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	064	003	Todas las Calles	1.82
<b>(065) EL BADEN</b>				
001	065	001	Sin Nombre	1.82
001	065	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	065	003	Todas las Calles	1.82
<b>(066) LA CUESTA</b>				
001	066	001	Sin Nombre	1.82
001	066	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	066	003	Todas las Calles	1.82
<b>(067) LA ZANJA</b>				
001	067	001	Sin Nombre	1.82
001	067	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	067	003	Todas las Calles	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
<b>(068) EL PITERO</b>				
001	068	001	Sin Nombre	1.82
001	068	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	068	003	Todas las Calles	1.82
<b>(069) EL PLAYON</b>				
001	069	001	Sin Nombre	1.82
001	069	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	069	003	Todas las Calles	1.82
<b>(070) EL CARRIZAL</b>				
001	070	001	Sin Nombre	1.82
001	070	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	070	003	Todas las Calles	1.82
<b>(071) EL POTRERILLO</b>				
001	071	001	Sin Nombre	1.82
001	071	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	071	003	Todas las Calles	1.82
<b>(072) LAS FLECHITAS</b>				
001	072	001	Sin Nombre	1.82
001	072	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	072	003	Todas las Calles	1.82
<b>(073) LOS PLAYONES</b>				
001	073	001	Sin Nombre	1.82
001	073	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	073	003	Todas las Calles	1.82
<b>(074) EL BANCO CHIQUITO</b>				
001	074	001	Sin Nombre	1.82
001	074	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	074	003	Todas las Calles	1.82
<b>(075) BARBARA</b>				
001	075	001	Sin Nombre	1.82
001	075	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	075	003	Todas las Calles	1.82
<b>(076) RÍO MUERTO</b>				
001	076	001	Sin Nombre	1.82
001	076	002	Andador Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	076	003	Todas las Calles	1.82
<b>(077) SANTA LEONOR</b>				
001	077	001	Sin Nombre	1.82
001	077	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	077	003	Todas las Calles	1.82
<b>(078) LA POZA</b>				
001	078	001	Sin Nombre	1.82
001	078	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	078	003	Todas las Calles	1.82
<b>(079) LA CACHIMBA</b>				
001	079	001	Sin Nombre	1.82
001	079	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	079	003	Todas las Calles	1.82
<b>(080) LA NOPALERA</b>				
001	080	001	Sin Nombre	1.82
001	080	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	080	003	Todas las Calles	1.82
<b>(081) ACHOTA</b>				
001	081	001	Sin Nombre	1.82
001	081	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	081	003	Todas las Calles	1.82
<b>(082) EL TAMARINDO</b>				
001	082	001	Sin Nombre	1.82
001	082	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	082	003	Todas las Calles	1.82
<b>(083) EL HUIZACHE</b>				
001	083	001	Sin Nombre	1.82
001	083	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	083	003	Todas las Calles	1.82
<b>084) EL BANCO</b>				
001	084	001	Sin Nombre	1.82
001	084	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	084	003	Todas las Calles	1.82
<b>(085) EL CHILCARRAL</b>				
001	085	001	Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	085	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	085	003	Todas las Calles	1.82
<b>(086) PUERTO ESCONDIDO</b>				
001	086	001	Sin Nombre	1.82
001	086	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	086	003	Todas las Calles	1.82
<b>(087) SAN MIGUEL</b>				
001	087	001	Sin Nombre	1.82
001	087	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	087	003	Todas las Calles	1.82
<b>(088) EL CHICO</b>				
001	088	001	Sin Nombre	1.82
001	088	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	088	003	Todas las Calles	1.82
<b>(089) LA VINATA</b>				
001	089	001	Sin Nombre	1.82
001	089	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	089	003	Todas las Calles	1.82
<b>(090) BAJOS DEL BADEN</b>				
001	090	001	Sin Nombre	1.82
001	090	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	090	003	Todas las Calles	1.82
<b>(091) EL ROBLE</b>				
001	091	001	Sin Nombre	1.82
001	091	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	091	003	Todas las Calles	1.82
<b>(092) LA POZA DEL HUINCHO</b>				
001	092	001	Sin Nombre	1.82
001	092	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	092	003	Todas las Calles	1.82
<b>(093) LOS BARRANCONES</b>				
001	093	001	Sin Nombre	1.82
001	093	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	093	003	Todas las Calles	1.82
<b>(094) LOS MANGUITOS</b>				

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	094	001	Sin Nombre	1.82
001	094	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	094	003	Todas las Calles	1.82
<b>(095) FRACC PLAYA LOS PELÍCANOS</b>				
001	095	001	Sin Nombre	1.82
001	095	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	095	003	Todas las Calles	1.82
<b>(096) EL TRAPICHE</b>				
001	096	001	Sin Nombre	1.82
001	096	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	096	003	Todas las Calles	1.82
<b>(097) SANTA LUCÍA</b>				
001	097	001	Sin Nombre	1.82
001	097	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	097	003	Todas las Calles	1.82
<b>(098) LA ISLA</b>				
001	098	001	Sin Nombre	1.82
001	098	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	098	003	Todas las Calles	1.82

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### PRECARIA

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

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

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

##### ECONÓMICA

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o

medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

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

### **INTERÉS SOCIAL**

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

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **INTERÉS MEDIO**

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

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

**BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

**MUY BUENA**

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
<b>HABITACIONAL</b>	Precaria	HAA	0.88
	Económica	HAB	1.00
	Interés Social	HAC	0.95
	Regular	HAD	0.97
	Interés Medio	HAE	1.18
	Buena	HAF	1.30
	Muy Buena	HAG	1.77

**COMERCIAL****ECONÓMICA**

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



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

### **REGULAR**

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

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

### **BUENA**

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

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

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

### **TIENDA DE AUTOSERVICIO**

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

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratables y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts. equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
COMERCIAL	Económica	COA	3.31
	Regular	COB	5.32
	Buena	COC	7.69
	Muy Buena	COD	19.02
	Tienda de Autoservicio	COE	22.82
	Tiendas departamentales	COF	46.78

## 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.

### **MEDIANA**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y 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.

<b>USO</b>	<b>CLASE ECONÓMICA</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 UMAS</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	Económica	INA	2.46
	Ligera	INB	2.58
	Mediana	INC	3.07
	Pesada	IND	3.69

### **USO EDIFICIOS DE OFICINAS**

#### **REGULAR**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios.

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

#### **BUENA**

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

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o

financiamiento bancario.

### **MUY BUENA**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
EDIFICIOS DE OFICINAS	Regular	EOA	4.30
	Buena	EOB	4.92
	Muy Buena	EOC	5.54

### **INSTALACIONES ESPECIALES**

#### **CISTERNAS**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
INSTALACIONES ESPECIALES	Cisternas	IEA	13.71

### **OBRAS COMPLEMENTARIAS**

#### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO**

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

**ESTACIONAMIENTO CUBIERTO**

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

**ALBERCA**

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

**BARDAS DE TABIQUE**

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

**ÁREAS JARDINADAS**

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

**PALAPAS**

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

**VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	Estacionamiento Descubierta	OCA	2.07
	Estacionamiento Cubierta	OCB	3.02
	Albercas	OCC	1.23
	Bardas De Tabique	OCD	1.30
	Áreas ajardinadas	OCE	0.86
	Palapas	OCF	2.13

**TRANSITORIOS**

**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 Tecpan de Galeana, 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 **Tecpan de Galeana**, 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 7** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 605 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 TECPAN DE GALEANA DEL ESTADO GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024**, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.  
**MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.**  
Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.  
**MTRO. LUDWIG MARCIAL REYNOSO NÚÑEZ.**  
Rúbrica.



# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO

### TARIFAS

#### Inserciones

POR UNA PUBLICACIÓN  
PALABRA O CIFRA.....\$ 3.11

POR DOS PUBLICACIONES  
PALABRA O CIFRA.....\$ 5.19

POR TRES PUBLICACIONES  
PALABRA O CIFRA.....\$ 7.26

#### Precio del Ejemplar

DEL DÍA .....\$ 23.86

ATRASADOS.....\$ 36.31

#### Suscripción en el Interior del País

SEIS MESES.....\$ 519.74

UN AÑO.....\$ 1,115.21

#### Dirección General del Periódico Oficial

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

Colonia Ciudad de los Servicios, C.P. 39074

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero

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



## DIRECTORIO

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

**Mtro. Ludwig Marcial Reynoso Núñez**  
Secretario General de Gobierno

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

**Lic. Daniela Guillén Valle**  
Directora General del Periódico Oficial

