



---

# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

---

*Martes 26 de Diciembre de 2023*

*Año CIV*

*Edición No. 103 Alcance XVIII*

# CONTENIDO

## PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 598 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MÁRTIR DE CUILAPAN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 4

DECRETO NÚMERO 599 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 PETATLÁN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 26

# CONTENIDO

## PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 600 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 PILCAYA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 56

DECRETO NÚMERO 601 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 QUECHULTENANGO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 85

# PODER EJECUTIVO

**DECRETO NÚMERO 598 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MÁRTIR DE CUILAPAN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

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

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

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

## CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 15 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Mártir de Cuilapan del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad Inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

### “METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Mediante oficio número **HA-AG-P/366/2023**, de fecha 14 de octubre de octubre de 2023, la Ciudadana Jenny González Ocampo, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento de **Mártir de Cuilapan, 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 **Mártir de Cuilapan, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

## II. CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

Tratándose de **predios rústicos**, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán

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

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

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la **Dirección de Catastro del Municipio de Mártir de Cuilapan**, 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 urbanas del municipio, en el que destacan los valores del suelo del 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 comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario, resultando que mediante el análisis realizado en el Municipio de Mártir de

Cuilapan, se concluye que el valor catastral del terreno representa el 6.15% del valor comercial; determinando que el valor catastral del terreno se encuentra en un 1,570.84% por abajo del valor comercial; así también el valor catastral de la construcción representa un 18.05% del valor comercial; determinando que el valor catastral de la construcción se encuentra en un 566.32% por abajo del valor comercial.

**Derivado de la “acción de inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumuladas 36/2023 y 48/2023, promovidas por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos y la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Guerrero, demandando la invalidez de diversas disposiciones de las Leyes de Ingresos para los distintos Municipios del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023, publicadas en el periódico oficial de dicha entidad federativa el doce, veintitrés y veintisiete de diciembre de dos mil veintidós” y la invalidez de los artículos 9, 12 y 47, fracción XII, de la Ley número 283 de Ingresos de este Municipio; por lo que se propone no considerar los adicionales para el ejercicio fiscal 2024.**

**En las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales, de tal manera que se apliquen los mismos valores catastrales del año 2023; y para no afectar la hacienda del Municipio se propone aplicar la tasa del 4.5 al millar anual en lugar de la tasa del 3 al millar anual que se aplicó en el año 2023, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, con el mismo descuento del 15% y 12% el segundo mes, la totalidad del impuesto predial del ejercicio en turno.**

**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 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 001 dentro del municipio, se establece dos sectores catastrales, agrupando a la cabecera municipal y a las localidades dentro del mismo, como se muestra en la siguiente tabla:

#### SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	MUNICIPIO	NOMBRE LOCALIDAD
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Apango
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Ahuetlixpa
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Ahuexotitlan
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Aixcualco



12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Analco
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	El paderón
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Hueyitlapan
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	La Esperanza
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	San Agustín Ostotipan
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	San Juan Totolcintla
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	San Marcos Oacatzingo
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Tabernillas
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Tlaixcuac
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Tlamamacan
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Tula del Río
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Xicomulco
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Zotoltilán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio.

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

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

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

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

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

En donde

**Ffo** = Factor de Forma

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

**STo** = Superficie Total del Terreno

### FACTOR RESULTANTE

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

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

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

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

especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

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

**FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:**

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PRE/0183/2023, de fecha 22 de septiembre del año 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente **Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; y con oficio número SFA/SI/CGC/1422/2023 de fecha 13 de octubre de 2023**, emite contestación de la manera siguiente: **que su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

#### IV. CONCLUSIONES

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

...“se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, con el mismo descuento del 15% y 12% el segundo mes, la totalidad del impuesto predial del ejercicio en turno”.

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

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

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Mártir de Cuilapan, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se proponen del 4.5 al millar anual**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

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

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

Que en sesiones de fecha 15 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Mártir de Cuilapan 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 598 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MÁRTIR DE CUILAPAN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR	NO. PROGR.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. EN UMA'S
			MENOS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego	307.73

000	2	Terrenos de Humedad	307.73
000	3	Terrenos de Temporal	276.96
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	184.64
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	92.32
000	6	Terrenos de monte alto con explotación forestal.	246.18
000	7	Terrenos de monte alto sin explotación comercial	184.64

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPO 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 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 MONTE ALTO CON 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.

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



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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>COLONIAS</b>				
<b>COLONIA 001 CENTRO</b>				
001	001	001	IGNACIO ZARAGOZA	0.73
001	001	002	MORELOS	0.73
001	001	003	CORREGIDORA	0.73
001	001	004	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	0.73
001	001	005	MARIANO ESCOBEDO	0.73
001	001	006	FRANCISCO I. MADERO	0.73
001	001	007	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	0.73
001	001	008	RAYÓN	0.73
001	001	009	BENITO JUÁREZ	0.73
001	001	010	ÁLVAREZ	0.73
001	001	011	VICENTE GUERRERO	0.73
001	001	012	MIGUEL HIDALGO	0.73
001	001	013	ALVARO OBREGON	0.73
001	001	014	IGNACIO ALLENDE	0.73
001	001	015	GUADALUPE VICTORIA	0.73
001	001	016	NICOLAS BRAVO	0.73
001	001	017	FRANCISCO JAVIER MINA	0.73
001	001	018	2DA CERRADA DE ALVAREZ	0.73
<b>COLONIA 002 NORTE</b>				
001	002	001	IGNACIO ZARAGOZA	0.50
001	002	002	SARABIA	0.50
001	002	003	ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.50
001	002	004	ARTEMIA MIRANDA	0.50
001	002	005	CELERINO DEL MORAL	0.50
001	002	006	JUAN N. ALVAREZ	0.50
001	002	007	VICENTE GUERRERO	0.50
001	002	008	IGNACIO ALLENDE	0.50
001	002	009	GUADALUPE VICTORIA	0.50

001	002	010	NICOLAS BRAVO	0.50
001	002	011	FRANCISCO JAVIER MINA	0.50
001	002	012	SIN NOMBRE	0.50
<b>COLONIA 003 SUR</b>				
001	003	001	BENITO JUAREZ	0.50
001	003	002	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.50
001	003	003	1ER. CERRADA ALVAREZ	0.50
001	003	004	HERMENEGILDO GALEANA	0.50
001	003	005	PORFIRIO DIAZ	0.50
001	003	006	NARCISO MENDOZA	0.50
001	003	007	LIBRAMIENTO A ZOTOLTITLAN	0.50
001	003	008	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	003	009	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
001	003	010	ALVAREZ	0.50
001	003	011	VICENTE GUERRERO	0.50
001	003	012	MIGUEL HIDALGO	0.50
001	003	013	ALVARO OBREGON	0.50
001	003	014	NICOLAS BRAVO	0.50
001	003	015	FRANCISCO JAVIER MINA	0.50
<b>COLONIA 004 ORIENTE</b>				
001	004	001	ALDAMA	0.50
001	004	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.50
001	004	003	MARIANO ESCOBEDO	0.50
001	004	004	ABASOLO	0.50
001	004	005	NIÑO PERDIDO	0.50
001	004	006	SARABIA	0.50
001	004	007	MORELOS	0.50
001	004	008	RAYON	0.50
001	004	009	BENITO JUAREZ	0.50
001	004	010	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.50
001	004	011	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	004	012	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
001	004	013	NIÑO PERDIDO	0.50
001	004	014	DE LAS FLORES	0.50
001	004	015	RAYON	0.50
<b>COLONIA 005 SR. SANTIAGO</b>				
001	005	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	005	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>COLONIA 006 COL. JACARANDAS</b>				
001	006	001	TABACHINES	0.50
001	006	002	CERRADA 20 DE NOVIEMBRE	0.50

001	006	003	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	006	004	SALIDA A XICOMULCO	0.50
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 007 ZOTOLTITLAN</b>				
001	007	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	007	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 008 HUEYITLALPAN</b>				
001	008	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	008	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 009 LA ESPERANZA</b>				
001	009	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	009	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 010 XICOMULCO</b>				
001	010	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	010	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 011 TABERNILLAS</b>				
001	011	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	011	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 012 TLAIXCUAC</b>				
001	012	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	012	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 013 AIXCUALCO</b>				
001	013	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	013	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 014 AHUEXOTITLAN</b>				
001	014	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	014	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 015 TLAMAMACAN</b>				
001	015	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	015	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 016 OCATZINGO</b>				
001	016	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	016	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 017 ANALCO</b>				
001	017	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	017	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 018 EL MIRADOR</b>				
001	018	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	018	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 19 TULA DEL RIO</b>				
001	019	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	019	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 20 SAN AGUSTIN OSTIPAN</b>				
001	020	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50

001	020	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 21 SAN JUAN TOTOLZINTLA</b>				
001	021	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	021	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 22 AHUETLIXPA</b>				
001	022	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	022	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50

**III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2024.**

**HABITACIONAL**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA´S /M².
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.74
	ECONÓMICA	HAB	0.98
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.48
	REGULAR	HAD	2.46
	INTERÉS MEDIO	HAE	3.69
	BUENA	HAF	6.15
	MUY BUENA	HAG	8.62

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

**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 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 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, 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, 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 de 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.

**COMERCIAL**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA´S /M <sup>2</sup> .
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.23
	REGULAR	COB	3.69
	BUENA	COC	7.39
	MUY BUENA	COD	11.08
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	18.46

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

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

### **INDUSTRIAL**

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR EN UMA´S /M².</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	INA	9.50
	LIGERA	INB	9.00
	MEDIANA	INC	13.00

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

#### **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.

## TRANSITORIOS

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

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

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

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

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Mártir de Cuilapan, 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 598 POR EL QUE SE**

**APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MÁRTIR DE CUILAPAN 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 599 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 PETATLÁN 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 Petatlán 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 **Petatlán**, 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/00615/2023, de fecha 11 de octubre de 2023, el Ciudadano Lic. Perfecto Javier Aguilar Silva, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Petatlán**, 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 **Petatlán**, 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/0188-56/2023 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 **Petatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

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

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Petatlán**, 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 zona, 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, tiendas de autoservicio, obras complementarias; albercas, canchas, bardas, palapas, vialidades, andadores, 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 el Reglamento citado, 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 con zona federal marítimo terrestre (playas), con vista a esta, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, 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; tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; 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 **47.41%** con respecto a los valores de mercado; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales, arquitectónicos, uso y clase, realizando una investigación de campo por parte del personal de catastro municipal, representan el **29.88%**, lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, y para no afectar la recaudación del H. Ayuntamiento, se propone incrementar en un 30% los valores unitarios de suelo; no así los valores de construcción los cuales siguen siendo los mismos que se aplicaron en el año 2023, así mismo y para no afectar la economía del contribuyente de este municipio se mantiene la misma tasa al millar anual para el cobro del impuesto predial con la cual se cobró en el año 2023.

De manera complementaria se establece en la Ley de Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del **9 al millar** anual, 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 13% 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 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, que esta agrupada por siete sectores, agrupando a las colonias y fraccionamientos en los sectores 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 y a las Localidades en el sector catastral 008, de acuerdo a la siguiente tabla:**

**SECTOR CATASTRAL 001 AL 008**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	048	Petatlán	0001	PETATLÁN
12	Guerrero	048	Petatlán	0002	ALPUYEQUE
12	Guerrero	048	Petatlán	0003	ARROYO SECO
12	Guerrero	048	Petatlán	0004	EL CACAO
12	Guerrero	048	Petatlán	0005	LA CALERA DE SANTA LUCÍA
12	Guerrero	048	Petatlán	0006	EL CAMALOTE
12	Guerrero	048	Petatlán	0007	LA CANDELARIA
12	Guerrero	048	Petatlán	0008	EL CAPIRE (EL CAPIRE DE SAN APARICIO)
12	Guerrero	048	Petatlán	0009	EL CAYACAL
12	Guerrero	048	Petatlán	0010	COYUQUILLA NORTE
12	Guerrero	048	Petatlán	0011	COYUQUILLA SUR
12	Guerrero	048	Petatlán	0012	LA GLORIA
12	Guerrero	048	Petatlán	0013	JOVERO
12	Guerrero	048	Petatlán	0014	LOS LIMONCITOS
12	Guerrero	048	Petatlán	0015	LOMA BONITA
12	Guerrero	048	Petatlán	0016	LOS MANGOS
12	Guerrero	048	Petatlán	0017	LA MIRA
12	Guerrero	048	Petatlán	0018	MURGA
12	Guerrero	048	Petatlán	0019	OCOTE DE CADENA
12	Guerrero	048	Petatlán	0020	LA PALMA
12	Guerrero	048	Petatlán	0021	EL PAROTAL
12	Guerrero	048	Petatlán	0022	LA CEIBA
12	Guerrero	048	Petatlán	0023	HACIENDA LAS PEÑAS
12	Guerrero	048	Petatlán	0024	POTRERILLOS
12	Guerrero	048	Petatlán	0025	EL RINCON
12	Guerrero	048	Petatlán	0026	LAS SALINAS
12	Guerrero	048	Petatlán	0027	EL TAMARINDO
12	Guerrero	048	Petatlán	0028	LA VAINILLA
12	Guerrero	048	Petatlán	0029	VISTA HERMOSA

12	Guerrero	048	Petatlán	0030	LA CACANICUA
12	Guerrero	048	Petatlán	0031	CHILCAHUIE
12	Guerrero	048	Petatlán	0032	LOS CHIVOS
12	Guerrero	048	Petatlán	0033	LA CALERA
12	Guerrero	048	Petatlán	0034	EL ZAPOTILLO
12	Guerrero	048	Petatlán	0035	EL UJALITO
12	Guerrero	048	Petatlán	0036	LAS HUERTAS
12	Guerrero	048	Petatlán	0037	COLUMPIO
12	Guerrero	048	Petatlán	0038	LAS HIGUERAS
12	Guerrero	048	Petatlán	0039	EL TUZAL

**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

<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 Supo</b>	<b>Facto</b>	<b>Relación de Supo Supo</b>	<b>Facto</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

**FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:**

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número CA-0162 fechado el 17 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1435/2023, de fecha 13 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

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 **Petatlán**, 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 **Petatlán**, 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 13% 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 **Petatlán**, 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 **Petatlán**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de 9 al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Petatlán**, 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 CA-0162 fechado el 17 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1435/2023, de fecha 13 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**

Que en sesiones de fecha 15 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva

de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: "Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Petatlán 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 599 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 PETATLÁN 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 **Petatlán**, 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.

**SECTOR CATASTRAL 000**

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

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR/HA EN UMA POR MENOS DE 20 KM	VALOR/HA EN UMA POR MÁS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Humedad	189.44	156.29
000	2	Terrenos de Riego	227.33	189.44

000	3	Terrenos de Temporal	151.55	132.61
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	98.90	73.56
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	66.53	56.83
000	6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	246.27	227.33
000	7	Terrenos que limitan con zona federal	1,022.99	981.30

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

### **1.- TERRENOS DE RIEGO.**

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

### **2.- TERRENOS DE HUMEDAD.**

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

### **3.- TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**SECTOR CATASTRAL 001**

<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>COLONIA</b>	<b>CALLE</b>	<b>NOMBRE DE LA CALLE</b>	<b>VALOR CATASTRAL 2024 POR M<sup>2</sup> EN UMA</b>
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 EJIDAL</b>				
001	001	001	NIÑOS HÉROES	1.64
001	001	002	LOURDES CHAVARRÍA	1.64
001	001	003	FCO. I. MADERO	1.64
001	001	004	RENACIMIENTO	1.64
001	001	005	GUADALUPE VICTORIA	1.64
001	001	006	EJIDO	1.64
001	001	007	JARDÍN	1.64
001	001	008	EMILIANO ZAPATA	1.64
001	001	009	15 DE MAYO	1.64
<b>COLONIA 002 MORELOS</b>				
001	002	001	EMILIANO ZAPATA	1.64
001	002	002	JARDÍN	1.64
001	002	003	INVIERTO	1.64
001	002	004	TULIPANES	1.64
001	002	005	ALFREDO CADENA	1.64
001	002	006	RENÍ JUÁREZ CISNEROS	1.64
001	002	007	AGUSTÍN RAMÍREZ	1.64
<b>COLONIA 003 LOS PINOS</b>				
001	003	001	LÁZARO CÁRDENAS	1.64
001	003	002	ADOLFO LÓPEZ MATEOS NTE.	1.64
001	003	003	EL HUJALITO	1.64
001	003	004	RÍO BALSAS	1.64
001	003	005	LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ	1.64
001	003	006	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.64
001	003	007	FRANCISCO I. MADERO	1.64
001	003	008	GUADALUPE VICTORIA	1.64
<b>COLONIA 004 EL OLIVO</b>				
001	004	001	EMILIANO ZAPATA NTE.	1.64
001	004	002	MIRAMONTES	1.64
001	004	003	FRANCISCO I. MADERO	1.64
001	004	004	JUAN ESCUTIA	1.64
001	004	005	VICENTE GUERRERO	1.64
001	004	006	LÁZARO CÁRDENAS	1.64
001	004	007	PALMA	1.64
001	004	008	TAMARINDOS	1.64

001	004	009	V. CARRANZA	1.64
001	004	010	GLORIA ESCONDIDA	1.64
001	004	011	EMILIANO ZAPATA SUR	1.64
001	004	012	LUIS ECHEVERRÍA	1.64
<b>COLONIA:005 EL BARROZAL</b>				
001	005	001	EMILIANO ZAPATA NTE.	1.64
001	005	002	LÁZARO CÁRDENAS	1.64
001	005	003	EL HUJALITO	1.64
001	005	004	RÍO BALSAS	1.64
001	005	005	MIRAMONTES	1.64
<b>COLONIA:006 LA ESMERALDA</b>				
001	006	001	LA ESMERALDA	1.64
001	006	002	RUBÍ	1.64
<b>COLONIA:007 G. DÍAZ ORDÁZ</b>				
001	007	001	V. CARRANZA	1.64
001	007	002	C.8	1.64
001	007	003	C. 6 DE ENERO	1.64
001	007	004	NIÑOS HÉROES	1.64
001	007	005	TAMARINDOS	1.64
<b>COLONIA:008 EL CAYUCO</b>				
001	008	001	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.64
001	008	002	ALEJANDRO CERVANTES	1.64
001	008	003	GERARDO R. CATALÁN C.	1.64
001	008	004	ISRAEL NOGUEDA O.	1.64
001	008	005	DARIO ARRIETA MATEOS C.	1.64
001	008	006	UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA	1.64
001	008	007	CANUTO A. NERI	1.64
001	008	008	ANGEL PÉREZ PALACIOS	1.64
001	008	009	MANUEL PARRA NAVA	1.64
001	008	010	CARITINO MALDONADO	1.64
001	008	011	ALEJANDRO GÓMEZ M.	1.64
001	008	012	ZEFERINO RAMÍREZ ANZO	1.64
<b>COLONIA:009 28 DE JUNIO</b>				
001	009	001	ERNESTO CHE GUEVARA	1.64
001	009	002	GENARO VÁZQUEZ ROJAS	1.64
001	009	003	LUCIO CABAÑAS	1.64
001	009	004	BARRIENTOS	1.64
001	009	005	MARTÍNEZ DE AGUA	1.64
001	009	006	BLANCAS	1.64
001	009	007	PRESOS POLÍTICOS	1.64
<b>COLONIA:010 LA PINTADA</b>				
001	010	001	CELESTINO BRAVO	1.64
001	010	002	LA PINTADA	1.64
001	010	003	ROGACIANO ALBA	1.64

001	010	004	JOSE FCO. RUÍZ MASSIE	1.64
001	010	005	MANUEL PARRA NAVA	1.64
<b>COLONIA:011 BARRIO NUEVO</b>				
001	011	001	FRANCISCO MONTES DE OCA NTE.	1.64
001	011	002	LOS GALLARDOS	1.64
001	011	003	FLORES MAGÓN	1.64
<b>COLONIA:012 LAS MESAS</b>				
001	012	001	2 DE ENERO	1.64
001	012	002	MATAMOROS NTE.	1.64
001	012	003	MARINO MATAMOROS	1.64
001	012	004	LOS GALLARDOS	1.64
001	012	005	LAS FLORES	1.64
<b>COLONIA:013 LAS FLORES</b>				
001	013	001	SAN FERMIN RD.	1.64
001	013	002	MINA NTE.	1.64
001	013	003	GIRASOLES	1.64
001	013	004	GREGORIO BELLO	1.64
001	013	005	CARRANZA	1.64
<b>COLONIA:014 BENITO JUÁREZ</b>				
001	014	001	XIMALCOTA	1.64
001	014	002	19 BATALLÓN DE INFANTERÍA	1.64
001	014	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.64
001	014	004	SELVA DEL VALLE	1.64
001	014	005	JUAN DE LA BARRERA	1.64
001	014	006	CENTRAL DE TRACTORES	1.64
001	014	007	BARTOLO PEREGRINO	1.64
001	014	008	NORTE	1.64
001	014	009	FRANCISCO VILLA	1.64
001	014	010	NIÑOS HÉROES	1.64
001	014	011	15 DE SEPTIEMBRE	1.64
001	014	012	JAIME NUÑO	1.64
001	014	013	BUGAMBILIAS	1.64
001	014	014	TULIPANES	1.64
001	014	015	LEYES DE REFORMA	1.64
001	014	016	ORQUÍDEAS	1.64
001	014	017	LAS PALMAS	1.64
001	014	018	HIMNO NACIONAL	1.64
001	014	019	ING. JAVIER RODRÍGUEZ ACEVES	1.64
001	014	020	AMADO NERVO NTE.	1.64
<b>COLONIA:015 VICENTE GUERRERO</b>				
001	015	001	REVOLUCIÓN NTE.	1.64
001	015	002	JAIME NUÑO	1.64
001	015	003	NICOLÁS BRAVO	1.64
001	015	004	MARIANO MATAMOROS	1.64

001	015	005	FCO. GONZÁLEZ	1.64
001	015	006	BOCANEGRA	1.64
001	015	007	VICENTE GUERRERO	1.64
001	015	008	SAN FERMÍN RD.	1.64
001	015	009	JDN. DE VISTA HERMOSA	1.64
001	015	010	CENTRAL DE TRACTORES	1.64
001	015	011	IGNACIO MANUEL	1.64
001	015	012	ALTAMIRANO	1.64
001	015	013	MANUEL ACUÑA NTE.	1.64
001	015	014	FRANCISCO I. MADERO	1.64
001	015	015	FRANCISCO VILLA	1.64
001	015	016	NORTE	1.64
<b>COLONIA: 016 FERMÍN MACIEL</b>				
001	016	001	CAM. DE PETATLAN	1.64
001	016	002	GIRASOLES	1.64
001	016	003	MINA NTE.	1.64
001	016	004	GREGORIO BELLO	1.64
001	016	005	CARRANZA	1.64
<b>COLONIA:017 ARROYO DEL MEZÓN</b>				
001	017	001	JAIME NUÑO	1.64
001	017	002	REVOLUCIÓN NTE.	1.64
001	017	003	TEJERÍAS	1.64
001	017	004	MARIO MATAMOROS	1.64
<b>COLONIA:018 OBRERA</b>				
001	018	001	EL OBRERO	1.64
001	018	002	FERNANDO MONTES DE OCA NTE.	1.64
001	018	003	SILVESTRE CASTRO	1.64
001	018	004	CAM. DE PETATLÁN	1.64
<b>COLONIA:019 COLONIAS DE NUEVA CREACIÓN</b>				
001	019	001	COLONIAS SIN NOMBRE, TODA COLONIA: NUEVA CREACIÓN	1.64
<b>SECTOR CATASTRAL 002</b>				
<b>COLONIA:001 EL MAGISTERIO</b>				
002	001	001	5 DE MAYO	2.04
002	001	002	EDUCADORES ILUSTRES	2.04
002	001	003	PROF. ISIDROBURGOS	2.04
002	001	004	NUMERO 8	2.04
002	001	005	GABRIELA MISTRAL	2.04
002	001	006	DEL MAGISTERIO	2.04
002	001	007	15 DE MAYO	2.04
002	001	008	PROF. ELENA MARTÍNEZ	2.04
<b>COLONIA:002 LAS PALMAS</b>				
002	002	001	REVOLUCIÓN	2.04
002	002	002	HERMEREGILDO GALEANA	2.04

002	002	003	GUADALUPE VITORIA	2.04
002	002	004	NICOLÁS BRAVO	2.04
<b>COLONIA:003 BARRIO DE LA HOJA</b>				
002	003	001	HERMEREGLDO GALEANA	2.04
002	003	002	GUAYACÁN	2.04
002	003	003	ALRTAMIRANO	2.04
002	003	004	LAS PALMAS	2.04
002	003	005	5 DE MAYO	2.04
002	003	006	2 DE ENERO	2.04
002	003	007	20 DE NOVIEMBRE	2.04
<b>COLONIA:004 UNIDAD DEPORTIVA</b>				
002	004	001	MANUEL ACUÑA NTE.	2.04
002	004	002	IGNACIO ALLENDE NTE.	2.04
002	004	003	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	2.04
002	004	004	FRANCISCO I. MADERO	2.04
002	004	005	EMILIANO ZAPATA	2.04
002	004	006	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	2.04
002	004	007	J. N. LA MALINCHE	2.04
002	004	008	19 BATALLÓN DE INFANTERÍA	2.04
<b>COLONIA:005 EMILIANO ZAPATA</b>				
002	005	001	AGUSTÍN RAMÍREZ	2.04
002	005	002	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	2.04
002	005	003	LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ	2.04
002	005	004	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	2.04
002	005	005	EL HUJALITO	2.04
002	005	006	NIÑOS HÉROES	2.04
002	005	007	RENACIMIENTO	2.04
<b>COLONIA:006 BURÓCRATAS</b>				
002	006	001	TAMARINDOS	2.04
002	006	002	RENÉ JUÁREZ CISNEROS	2.04
002	006	003	AGUSTÍN RAMÍREZ	2.04
002	006	004	MANGOS	2.04
002	006	005	VERANO	2.04
002	006	006	OTOÑO	2.04
002	006	007	FRANCISCO I. MADERO	2.04
002	006	008	GUADALUPE VICTORIA	2.04
002	006	009	JARDÍN	2.04
002	006	010	PRIMAVERA	2.04
<b>COLONIA:007 PALOS BLANCOS</b>				
002	007	001	GLORIA	2.04
002	007	002	VISTA HERMOSA	2.04
002	007	003	CALLES SIN NOMBRE	2.04
<b>COLONIA:008 SAN JERONIMITO</b>				
002	008	001	20 DE NOVIEMBRE	2.04

002	008	002	NIÑOS HÉROES	2.04
002	008	003	ALDAMA	2.04
002	008	004	VICENTE GUERRERO	2.04
002	008	005	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	2.04
002	008	006	AQUILES SERDÁN	2.04
002	008	007	A TEPETATES	2.04
002	008	008	GALILEA	2.04
002	008	009	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	2.04
002	008	010	DE LA SECADORA	2.04
002	008	011	LEONA VICARIO	2.04
002	008	012	FRAY SERVANDO TERESA DE MIER	2.04
002	008	013	SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ	2.04
002	008	014	HERMEREGLDO GALEANA	2.04
002	008	015	NICOLÁS BRAVO	2.04
002	008	016	ANTONIO CASSINO	2.04
002	008	017	MIGUEL DOMÍNGUEZ	2.04
002	008	018	FRANCISCO VILLA	2.04
002	008	019	FRANCISCO I. MADERO	2.04
<b>SECTOR CATASTRAL 003</b>				
<b>COLONIA: 001 CENTRO</b>				
003	001	001	JOSÉ MARTÍ	2.65
003	001	002	AV. INDEPENDENCIA	2.65
003	001	003	GALEANA	2.65
003	001	004	JUAN N. ÁLVAREZ OTE.	2.65
003	001	005	GUADALUPE VICTORIA	2.65
003	001	006	ALLENDE SUR	2.65
003	001	007	SAN FERMÍN RD.	2.65
003	001	008	REVOLUCIÓN	2.65
003	001	009	MIGUEL HIDALGO OTE.	2.65
003	001	010	NICOLÁS BRAVO	2.65
003	001	011	CUAUHTÉMOC	2.65
003	001	012	REFORMA	2.65
003	001	013	5 DE MAYO	2.65
003	001	014	HERÓICO COLEGIO MILITAR	2.65
003	001	015	VICENTE GUERRERO	2.65
003	001	016	20 DE NOVIEMBRE	2.65
003	001	017	5 DE NOVIEMBRE	2.65
003	001	018	2 DE ENERO	2.65
003	001	019	EZEQUIEL CISNEROS	2.65
<b>SECTOR CATASTRAL 004</b>				
<b>COLONIA: 001 DE VALENTÍN HASTA DESEMBOCADURA RÍO COYUQUILLA</b>				
004	001	001	LÍMITE FEDERAL ORILLA DE PLAYA	3.87
<b>SECTOR CATASTRAL 005</b>				
<b>COLONIA:001 DE CERRO DE GUAMILULE HASTA PLAYA BLANCA</b>				

005	001	001	LÍMITE FEDERAL ORILLA DE PLAYA	3.49
<b>SECTOR CATASTRAL 006</b>				
<b>COLONIA:001 DE EL PUENTE HASTA BARRA VALENTÍN</b>				
006	001	001	2 DE ENERO	3.49
<b>SECTOR CATASTRAL 007</b>				
<b>001 FRACCIONAMIENTO CRUZ ROJA</b>				
007	001	001	CALLE SIN NOMBRE	3.49
<b>002 FRACCIONAMIENTO PERLA DE POTOSÍ</b>				
007	002	001	CALLE SIN NOMBRE	3.49
<b>003 FRACCIONAMIENTO LA PUESTA DEL SOL</b>				
007	003	001	CALLE SIN NOMBRE	3.49
<b>004 ENRRAMADAS AGUA DULCE</b>				
007	004	001	ANDADOR	4.28
<b>005 ENRRAMADAS PLAYA BLANCA</b>				
007	005	001	ANDADOR	4.28
<b>006 ENRRAMADAS PLAYA VALENTÍN</b>				
007	006	001	ANDADOR	4.28
<b>007 ENRRAMADAS LA BARRITA</b>				
007	007	001	ANDADOR	4.28
<b>008 ENRRAMADAS EL CALVARIO</b>				
007	008	001	ANDADOR	4.28
<b>009 ENRRAMADAS PLAYA ICACOS</b>				
007	009	001	ANDADOR	4.28
<b>010 ENRRAMADAS EL TUZAL</b>				
007	010	001	ANDADOR	4.28
<b>011 ENRRAMADAS BARRA DE POTOSÍ</b>				
007	011	001	ANDADOR	4.28
<b>SECTOR CATASTRAL 008</b>				
<b>POBLACIONES</b>				
<b>001 ALPUYEQUE</b>				
008	001	001	SIN NOMBRE	1.64
008	001	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>002 ARROYO SECO</b>				
008	002	001	SIN NOMBRE	1.64
008	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>003 EL CACAO</b>				
008	003	001	SIN NOMBRE	1.64
008	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>004 LA CALERA DE SANTA LUCÍA</b>				
008	004	001	SIN NOMBRE	1.64
008	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>005 EL CAMALOTE</b>				
008	005	001	SIN NOMBRE	1.64
008	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64

<b>006 LA CANDELARIA</b>				
008	006	001	SIN NOMBRE	1.64
008	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>007 EL CAPIRE (EL CAPIRE DE SAN APARICIO)</b>				
008	007	001	SIN NOMBRE	1.64
008	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>008 EL CAYACAL</b>				
008	008	001	SIN NOMBRE	1.64
008	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>009 COYUQUILLA NORTE</b>				
008	009	001	SIN NOMBRE	1.64
008	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>010 COYUQUILLA SUR</b>				
008	010	001	SIN NOMBRE	1.64
008	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>011 LA GLORIA</b>				
008	011	001	SIN NOMBRE	1.64
008	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>012 JOBERO</b>				
008	012	001	SIN NOMBRE	1.64
008	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>013 LOS LIMONCITOS</b>				
008	013	001	SIN NOMBRE	1.64
008	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>014 LOMA BONITA</b>				
008	014	001	SIN NOMBRE	1.64
008	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>015 LOS MANGOS</b>				
008	015	001	SIN NOMBRE	1.64
008	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>016 LA MIRA</b>				
008	016	001	SIN NOMBRE	1.64
008	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>017 MURGA</b>				
008	017	001	SIN NOMBRE	1.64
008	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>018 OCOTE DE CADENA</b>				
008	018	001	SIN NOMBRE	1.64
008	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>019 LA PALMA</b>				
008	019	001	SIN NOMBRE	1.64
008	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>020 EL PAROTAL</b>				
008	020	001	SIN NOMBRE	1.64



008	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>021 LA CEIBA</b>				
008	021	001	SIN NOMBRE	1.64
008	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>022 HACIENDA LAS PEÑAS</b>				
008	022	001	SIN NOMBRE	1.64
008	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>023 POTRERILLOS</b>				
008	023	001	SIN NOMBRE	1.64
008	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>024 EL RINCÓN</b>				
008	024	001	SIN NOMBRE	1.64
008	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>025 LAS SALINAS</b>				
008	025	001	SIN NOMBRE	1.64
008	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>026 EL TAMARINDO</b>				
008	026	001	SIN NOMBRE	1.64
008	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>027 LA VAINILLA</b>				
008	027	001	SIN NOMBRE	1.64
008	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>028 VISTA HERMOSA</b>				
008	028	001	SIN NOMBRE	1.64
008	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>029 LA CACANICUA</b>				
008	029	001	SIN NOMBRE	1.64
008	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>030 CHILCAHUIE</b>				
008	030	001	SIN NOMBRE	1.64
008	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>031 LOS CHIVOS</b>				
008	031	001	SIN NOMBRE	1.64
008	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>032 LA CALERA</b>				
008	032	001	SIN NOMBRE	1.64
008	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>033 EL ZAPOTILLO</b>				
008	033	001	SIN NOMBRE	1.64
008	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>034 EL UJALITO</b>				
008	034	001	SIN NOMBRE	1.64
008	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>035 LAS HUERTAS</b>				

008	035	001	SIN NOMBRE	1.64
008	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>036 COLUMPIO</b>				
008	036	001	SIN NOMBRE	1.64
008	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>037 LAS HIGUERAS</b>				
008	037	001	SIN NOMBRE	1.64
008	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
<b>038 EL TUZAL</b>				
008	038	001	SIN NOMBRE	1.64
008	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### **PRECARIA**

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

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

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

##### **ECONÓMICA**

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

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

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

##### **INTERÉS SOCIAL**

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

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

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

### **REGULAR**

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

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

### **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, parque.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	2.01
	ECONÓMICA	HAB	4.02
	INTERÉS SOCIAL	HAC	6.03
	REGULAR	HAD	6.69
	INTERÉS MEDIO	HAE	12.06
	BUENA	HAF	13.40
	MUY BUENA	HAG	25.13

### **USO COMERCIAL**

#### **ECONÓMICA**

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

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

construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

### **REGULAR**

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

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

### **BUENA**

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

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

### **MUY BUENA**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo.

Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad.

Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **TIENDAS DE AUTOSERVICIO.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso

comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, 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 /M <sup>2</sup> . EN UMA
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	5.17
	REGULAR	COB	10.35
	BUENA	COC	20.71
	MUY BUENA	COD	25.88
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	31.06

### **OBRA COMPLEMENTARIA**

#### **ALBERCA Y CHAPOTEADERO**

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

#### **CANCHAS DEPORTIVAS**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

#### **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.

#### **PALAPA**

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

#### **VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS**

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> .EN UMA
OBRA COMPLEMENTARIA	ALBERCA	OCA	1.68
	CANCHA DE FÚTBOL	OCB	1.68
	CANCHA DE BÁSQUETBOL	OCC	2.37
	CANCHA DE FRONTÓN	OCD	2.36
	BARDAS DE TABIQUE	OCE	4.00
	JARDINERAS	OCF	1.17
	PALAPAS	OCG	8.37
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCH	3.51

## 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 **Petatlán**, 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 **Petatlán**, 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 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Petatlán**, 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 599 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 PETATLÁN 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 600 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 PILCAYA 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 Pilcaya 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 **Pilcaya**, 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/0194/2023, del 12 de octubre de 2023, la Ciudadana Mtra. Sandra Velázquez Lara, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pilcaya**, 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 **Arcelia**, 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/0188-57/2023, 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 **Pilcaya**, 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 10 de octubre de 2023, de la que se desprende que las 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 **Pilcaya**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pilcaya**, 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; 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; Industrial: económica; Equipamiento: escuela, estacionamiento, hospital, hotel regular, tienda de autoservicio, mercado; 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, lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en el Municipio de Pilcaya, se observa que los valores catastrales de terreno representan el 14.01% con respecto al valor comercial; determinando que los valores catastrales están por debajo de los valores de mercado en un 669.59%; con respecto a los valores de construcción representan el 23.58%, con respecto al valor comercial; determinando que los valores catastrales están por debajo del valor comercial en un 328.83%.

**De acuerdo a la acción de inconstitucionalidad 4/2022 y sus acumuladas 15/2022, 19/2022, 24/2022 y 26/2022, promovidas por el Poder Ejecutivo Federal, la Comisión Nacional de los Derechos Humanos y Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Guerrero. Este H. Ayuntamiento de Pilcaya, Guerrero, se sujeta a cumplir con las disposiciones legales que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión correspondiente al diecisiete de octubre de dos mil veintidós declaro como acciones de inconstitucionalidad contra el Poder Legislativo del Estado de Guerrero y el Poder Ejecutivo de la citada entidad contra diversas disposiciones normativas contenidas en las Leyes de Ingresos Municipales del Estado, eliminando los impuestos adicionales en el cobro del impuesto predial para el ejercicio 2024.**

En ese sentido, en las presentes Tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción se propone un incremento en los valores del 4.50% con respecto a los valores del año 2023; así mismo en la Ley de ingresos para el Municipio de Pilcaya, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2024, se mantendrán la misma tasa de **8 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 30% en el mes de enero, del 20% en el mes de febrero y el 10 % en 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 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 establece una zona catastral 01, y dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Pilcaya 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 001

Clave entidad	Nombre municipio	Clave del municipio	Nombre del municipio	Clave de Localidad	Nombre de Localidad
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490001	Pilcaya
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490002	Amatitlán
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490003	El Bosque
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490004	Cacahuamilpa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490005	La Concepción
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490006	Cuitlapa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490007	Chichila
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490008	Chimaltitlan
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490009	Crucero de Grutas
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490010	Juchimilpa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490011	El Mogote
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490012	Nombre de Dios
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490013	Piedras Negras
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490014	El Platanar
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490015	Santa María
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490016	Santa Teresa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490017	Los Sauces

12	Guerrero	049	Pilcaya	120490018	El Sauz
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490019	Tecoanipa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490020	El Uvalar
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490021	El Transformador

**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:

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

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

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

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

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

**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.

**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

**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/188/2023, fechado el 22 de septiembre de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2024; la que con oficio SFA/SI/CGC/1364/2023, de fecha 06 de octubre del presente año, emite contestación de la manera siguiente: **“una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

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

#### IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 30% en el mes de enero, el 20% en febrero y el 10% 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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial, **mantiene** la tasa de **8** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al

momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

Con la adecuación anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un **artículo quinto 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 Pilcaya, 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/188/2023, fechado el 22 de septiembre de 2023, el H. Ayuntamiento de **Pilcaya**, 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/1364/2023, de fecha 06 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 Pilcaya del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emitase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

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

**DECRETO NÚMERO 600 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 PILCAYA 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 **Pilcaya**, 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	NUMERO	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMA
000	1	TERRENO EN RIEGO (PREDIOS QUE CUENTEN CON ALGUN SISTEMA DE RIEGO, PARA SU CULTIVO).	210.95
000	2	TERRENO DE HUMEDAD (PREDIO CON HUMEDAD SUFICIENTE PARA LLEVAR A CABO ALGUN TIPO DE CULTIVO).	205.88
000	3	TERRENO DE TEMPORAL (PREDIO RELATIVAMENTE PLANO, CON LAS CONDICIONES NECESARIAS PARRA LLEVAR A CABO UN CULTIVO EN TEMPORADAS DE LLUVIAS).	160.81

SECTOR	NUMERO	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMA
000	4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS).	145.66
000	5	TERRENO DE AGOSTERO CERRIL (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS).	125.66
000	6	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL.	50.66
000	7	TERRENO SIN EXPLOTACION FORESTAL.	20.59
000	8	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL (MATERIALES Y DEMAS DERIVADOS DE ESTOS).	366.15

### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:

#### **TERRENOS DE RIEGO.**

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

#### **TERRENOS DE HUMEDAD.**

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

#### **TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

#### **TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

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

#### **TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

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

#### **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.

**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.

**TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERAL (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).**

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 (CENTRO)</b>				
001	001	001	AVENIDA HIDALGO	1.92
001	001	002	AVENIDA SAN MIGUEL	1.92
001	001	003	AVENIDA INDEPENDENCIA	1.92
001	001	004	AVENIDA EMILIANO ZAPATA	1.92
001	001	005	AVENIDA MORELOS	1.92
001	001	006	AVENIDA VICENTE GUERRERO	1.92
001	001	007	AVENIDA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.92
001	001	008	CALLE LIBERTAD	1.92
001	001	009	CALLE VALERIO TRUJANO	1.92
001	001	010	CALLE AGRICULTURA	1.92
001	001	011	CALLE FRANCISCO I. MADERO	1.92
001	001	012	CALLE UNION Y PROGRESO	1.92
001	001	013	CALLE CRISTOBAL COLON	1.92
001	001	014	CALLE 05 DE FEBRERO	1.92
001	001	015	CALLE SIN NOMBRE	1.92
<b>COLONIA 002 (SAN FELIPE)</b>				
001	002	001	AVENIDA HIDALGO	1.92
001	002	002	AVENIDA MORELOS	1.92
001	002	003	AVENIDA GUADALUPE VICTORIA	1.92
001	002	004	AVENIDA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.92
001	002	005	AVENIDA JUAN ALVAREZ	1.87
001	002	006	AVENIDA EDUARDO CASTAÑEDA	1.87

001	002	007	CARRETERA PILCAYA-TETIPAC	1.92
001	002	008	CALLE 5 DE FEBRERO	1.87
001	002	009	CALLE LIBERTAD	1.87
001	002	010	CALLE VALERIO TRUJANO	1.87
001	002	011	CALLE COLÓN	1.87
001	002	012	CALLE AGRICULTURA	1.87
001	002	013	CALLE FRANCISCO I. MADERO	1.87
001	002	014	CALLE ZARAGOZA	1.87
001	002	015	CALLE MATAMOROS	1.87
001	002	016	CALLE MOCTEZUMA	1.87
001	002	017	CALLE 12 DE OCTUBRE	1.87
001	002	018	CALLE CUAUHEMOC	1.87
001	002	019	CALLE SAN JUAN	1.62
001	002	020	CALLEJON Z	1.62
001	002	021	CARRETERA VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN	1.57
001	002	022	CALLE SIN NOMBRE	1.62
<b>COLONIA 003 (SAN MIGUEL)</b>				
001	003	001	AVENIDA VICENTE GUERRERO	1.92
001	003	002	AVENIDA EMILIANO ZAPATA	1.92
001	003	003	AVENIDA REVOLUCION	1.92
001	003	004	AVENIDA SAN MIGUEL	1.92
001	003	005	CALLE SAN JUAN	1.87
001	003	006	CALLE LOS LOBITOS	1.62
001	003	007	CALLE VALERIO TRUJANO	1.87
001	003	008	CALLE CRISTOBAL COLÓN	1.87
001	003	009	CALLE AGRICULTURA	1.87
001	003	010	CALLE F. I. MADERO	1.87
001	003	011	CALLE MARGARITO R. CRUZ	1.62
001	003	012	CALLE ALVARO OBREGÓN	1.87
001	003	013	CALLE JAIME NUNÓ	1.62
001	003	014	CALLE VENUSTIANO CARRANZA	1.62
001	003	015	PROLONG. AVENIDA INDEPENDENCIA	1.62
001	003	016	CALLE FRANCISCO VILLA	1.62
001	003	017	CALLE NIÑOS HEROES	1.62
001	003	018	CALLE SENTEMIENTOS DE LA NACIÓN	1.57
001	003	019	CALLE HEROES DE LA PATRIS	1.57
001	003	020	CALLEJON DEL Miestrio	1.57
001	003	021	CALLE SIN NOMBRE	1.57



<b>COLONIA 004 (GUADALUPE)</b>				
001	004	001	CARRETERA PILCAYA - IXTAPAN DE LA SAL	1.92
001	004	002	CALLE GUADALUPANA	1.87
001	004	003	CALLE DE EL SALTO	1.62
001	004	004	CAMINO POZA LARGA	1.57
001	004	005	CALLE SIN NOMBRE	1.57
<b>COLONIA 005 (RECIENTE CRECION SIN NOMBRE)</b>				
001	005	001	CARRETERA PILCAYA - IXTAPAN DE LA SAL	1.92
001	005	002	CALLE DEL SILENCIO	1.87
001	005	003	PROL. HIDALGO	1.87
001	005	004	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO	1.57
001	005	005	CAMINO A POZA LARGA	1.57
001	005	006	CALLE SIN NOMBRE	1.57
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 006 (AMATITLAN)</b>				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 007 (EL BOSQUE)</b>				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 008 (CACAHUAMILPA)</b>				
001	008	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - TAXCO	1.92
001	008	002	CALLE LAS FLORES	1.57
001	008	003	CALLE AL OJO DE AGUA	1.57
001	008	004	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	008	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 009 (LA CONCEPCIÓN)</b>				
001	009	001	CAMINO A LLANO PELON	1.87
001	009	002	CARRETERA VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN	1.87
001	009	003	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	009	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 010 (CUITLAPA)</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 011 (CHICHILA)</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45

<b>LOCALIDAD 012 (CHIMALTITLAN)</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 013 (CRUCERO DE GRUTAS)</b>				
001	013	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL -TAXCO	1.92
001	013	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	013	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 014 (JUCHIMILPA)</b>				
001	014	001	CARRETERA PILCAYA - EL SAUZ	1.57
001	014	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	014	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 015 (EL MOGOTE)</b>				
001	015	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL -TAXCO	1.92
001	015	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	015	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 016 (NOMBRE DE DIOS)</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 017 (PIEDRAS NEGRAS)</b>				
001	017	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL -TAXCO	1.92
001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	017	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 018 (EL PLATANAR)</b>				
001	018	001	CARRETERA PILCAYA - EL SAUZ	1.57
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	018	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 019 (SANTA MARIA)</b>				
001	019	001	CARRETERA PILCAYA - TAXCO	1.57
001	019	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	019	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 020 (SANTA TERESA)</b>				
001	020	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL PILCAYA - CUERNAVACA	1.57
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	020	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 021 (LOS SAUCES)</b>				
001	021	001	CARRETERA PILCAYA - TAXCO	1.57
001	021	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45

001	021	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 022 (EL SAUZ)</b>				
001	022	001	CARRETERA PILCAYA - EL SAUZ	1.57
001	022	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	022	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 023 (TECOANIPA)</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 024 (EL UVALAR)</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
<b>LOCALIDAD 025 (EL TRANSFORMADOR)</b>				
001	022	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - CUERNAVACA	1.87
001	022	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	022	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45

### III. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.

#### USO HABITACIONAL:

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
		CONSTRUCCIÓN	
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	1.45
	ECONÓMICA	HAB	1.55
	INTERES SOCIAL	HAC	1.65
	REGULAR	HAD	1.95
	INTERES MEDIO	HAE	2.25
	BUENA	HAF	2.45
	MUY BUENA	HAG	2.55
	DE LUJO	HAH	2.95

#### PRECARIA.

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

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

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

3.0 metros.

### **ECONÓMICA.**

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

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

### **REGULAR.**

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

### **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, 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.

### **INTERÉS MEDIO.**

Se basa en un 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.

### **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.

### **DE LUJO.**

La exclusividad puede venir dada por varios factores: la ubicación, el espacio, las áreas de ocio e incluso el nivel de privacidad y seguridad. Espacios por encima de los 500 M<sup>2</sup>, materiales de construcción de primera calidad, acabados en cantera, mármol o cerámica.

### **COMERCIAL:**

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>.</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.55
	REGULAR	COB	1.65
	BUENA	COC	1.75

	MUY BUENA	COD	1.85
	DE LUJO	COE	2.45
	DEPARTAMENTAL	COF	2.95

### **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, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados

texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **LUJO.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, que, a diferencia del apartado anterior, pueden disponer de cines, acuarios, jardines y varias zonas de interés de alta calidad.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE</b>	<b>VALOR/M2.</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	INA	3.45
	LIGERA	INB	4.45
	MEDIANA	INC	5.45
	PESADA	IND	7.45

### **INDUSTRIAL:**

#### **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.

#### EDIFICIOS DE OFICINAS:

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> .
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EDA	4.45
	BUENA	EDB	6.45
	MUY BUENA	EDC	9.45

#### 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 80 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.

### INSTALACIONES ESPECIALES:

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> .
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	1.45
	ELEVADORES	IEB	2.45
	ESCALERAS ELECTRICAS	IEC	2.95
	GENERADORES DE EMERGENCIA	IED	4.45

#### **CISTERNA.**

Estructura que sirve para almacenar agua potable y abastecer un edificio o casa. Están disponibles en diferentes tamaños y capacidades.

#### **ELEVADORES.**

Sistema de transporte vertical u oblicuo, diseñado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles de un edificio o estructura. Está formado por partes mecánicas, eléctricas y electrónicas que funcionan en conjunto para ponerlo en marcha.

De acuerdo a su método de funcionamiento existen dos tipos: el ascensor electromecánico y el ascensor hidráulico u oleodinámico.

#### **ESCALERAS ELÉCTRICAS.**

Dispositivo de transporte, que consiste en una escalera inclinada, cuyos escalones se mueven hacia arriba o hacia abajo. tienen la capacidad de mover un gran número de personas. No tienen intervalo de espera (excepto cuando hay mucho tráfico). Pueden utilizarse para guiar a las personas hacia las salidas principales o hacia exposiciones especiales y pueden ser resistentes a la intemperie para su uso en el exterior. Una escalera mecánica no funcional puede funcionar como una escalera normal, mientras que muchos otros métodos de transporte quedan inutilizados cuando se averían o pierden potencia.

#### **GENERADORES DE EMERGENCIA.**

Son máquinas destinadas a suministrar energía eléctrica en lugares donde es indispensable mantener el suministro eléctrico estable durante apagones u otros contratiempos. Entre las principales causas que lo provocan están los problemas de red, fase cambios bruscos de voltaje.

Se trata de plantas utilizadas en clínicas, hospitales, gasolineras, residencias, bancos, tiendas, restaurantes, hoteles o industrias.

**Tipos de plantas de emergencia** según la naturaleza del combustible. Generadores eléctricos de diésel y a gas natural o gas LP.

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

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M <sup>2</sup> .
		CONSTRUCCIÓN	
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO SIN TECHO	OCA	1.45
	ESTACIONAMIENTO TECHADO	OCB	2.45
	ALBERCA	OCC	1.95
	CANCHA DE FÚTBOL	OCD	1.95
	CANCHA DE BÁSQUETBOL	OCE	1.95
	CANCHA DE FRONTÓN	OCF	1.95
	CANCHA DE SQUASH	OCG	2.25
	CANCHA DE TENIS	OCH	2.25
	BARDA PERIMETRAL DE TABIQUE	OCI	2.45
	ÁREAS JARDINADAS	OCJ	1.45
	PALAPAS	OPK	1.95
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OVL	2.05

**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.

**CANCHAS DE FÚTBOL, BÁSQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH O TENIS.**

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

**BARDA PERIMETRAL 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. Por lo general para delimitar el perímetro de una propiedad.

**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.

**CISTERNAS.**

Depósito subterráneo o a nivel de piso; Su función es el almacenamiento de agua o cualquier otra sustancia, usualmente se usan para recoger y guardar agua de lluvia, de un río o manantial.

**ELEVADORES.**

Sistema de transporte vertical, diseñado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles de un edificio o estructura. Está formado por partes mecánicas, eléctricas y electrónicas que funcionan en conjunto para ponerlo en marcha.

**ESCALERA ELÉCTRICA.**

Dispositivo de transporte, que consiste en una escalera inclinada, cuyos escalones se mueven hacia arriba o hacia abajo, normalmente se encuentran instalados en edificios comerciales como: Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

**GENERADOR DE EMERGENCIA.**

Se utiliza como una fuente de alimentación de **emergencia**. Pueden ser utilizados en los hogares o negocios durante los cortes de luz. Cualquier dispositivo que necesita electricidad para funcionar puede ser conectado a los **generadores** y extraer energía de ellos

**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 **Pilcaya**, 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 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Pilcaya**, 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 600 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 PILCAYA 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 601 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 QUECHULTENANGO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

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

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

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

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

Que en sesión de fecha 15 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Quechultenango 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 **Quechultenango**, 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.

#### IV. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/00310/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano Lic. Crisóforo Castro Castro, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**, 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/0188-59/2023 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.

#### V. 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 **Quechultenango**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

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

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

## VI. 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 en consecuencia; la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2024, y poder atender la demanda social de los gobernados; la presente Tabla de Valores 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 agruparlos en zonas catastrales, y a su vez en tramo de calles o zona 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 de zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en la 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 las disponibilidad y características de equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministros de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicio de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zona comerciales y de servicios.

Que tratándose de predio rustico, se aplicara el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las tablas de valores se basaran atendiendo a los factores cualitativos siguiente: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terreno de monte alto en explotación forestal; terreno en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considera los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centro de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación de terreno.

Para la elaboración de las Tablas Unitarios de Construcción, se considera el valor por metros cuadrados de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizado en su estructura, acabados y manos de obra aplicada en ellos, clasificándola según; **USO y CLASE: habitacional**, precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, **Comercial**; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; **Industrial**: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurante, bares, tienda de auto servicio, mercado, especiales: alberca, barda, cancha, cobertizo, elevador, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; se procedió a la formulación de Tabla 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 construcción están indexados al valor de la UMA (Unidad de Medida y Actualización), y en terreno rústicos el valor es por cada hectárea, así mismo, 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.-** Que para efecto de dar cumplimiento 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 Unitario de Suelo y de Construcción, además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y



Reglamento de referencia, se realizó estudios del mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitario de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predio rústicos, que sirva de base para determinar los valores catastrales, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas sectores del área urbana del municipio, en el que destacan los valores de predios colindantes en las afueras de la marcha urbana, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, 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 servicio públicos; lo que permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acorde con la realidad, resultando que con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa **13.20%** con respecto al valor comercial; determinado que el valor catastral se en un **1827.67%** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **3.74%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **2636.65%** por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del año 2023, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone un incremento promedio del 32% con respecto a los valores del año 2023; en cuanto al valor de la construcción no tienen ningún incremento con respecto a los valores del año 2023; con el objetivo de no tener ningún en el cobro total del impuesto predial del año 2024; del mismo modo y con el fin de beneficiar a la población, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de **Quechultenango**, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2024, se mantendrán las mismas tasas de 7.5 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes (enero) del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 12% y el 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. Así también, en la zona catastral 001 se adiciono una localidad.

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

**SEXTO.** - Que en 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 determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, en sector catastral 001 que comprende la cabecera municipal de Quechultenango, colonias, barrios y localidades, así como sector catastral 000 que, a los predios rústicos, que se detalla en la siguiente tabla:

<b>SECTOR CATASTRAL 001 (QUECHULTENANGO)</b>					
<b>CLAVE DE ENTIDAD</b>	<b>DENOMINACION DE ENTIDAD</b>	<b>CLAVE DEL MUNICIPIO</b>	<b>NOMBRE DEL MUNICIPIO</b>	<b>CLAVE DE LOCALIDAD</b>	<b>NOMBRE DE LOCALIDAD</b>
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	001	QUECHULTENANGO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	001	COL. CENTRO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	002	BARRIO MANILA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	003	BARRIO EL REFUGIO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	004	COL. LAS BRISAS
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	005	COLONIA EL HILAMAR
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	006	LOTIFICACIÓN EL POCHOTE
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	007	FRACCIONAMIENTO LAS PAROTAS
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	008	FRACCIONAMIENTO LA PROVIDENCIA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	009	FRACCIONAMIENTO EL HUERTO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	010	FRACCIONAMIENTO SANTA FE (PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA)
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	011	FRACCIONAMIENTO LINDA VISTA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	012	FRACCIONAMIENTO RÍO AZUL
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	013	BARRIO ESPAÑITA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	014	LOC. COLOTLIPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA CENTRO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA ESPAÑA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA EL MIRADOR
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA BUENA VISTA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA SAN JUAN
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	015	LOC. SAN MARTÍN
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	016	COSCAMILA

12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	017	SANTA FÉ
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	018	OXTOCAPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	019	LAS PALMITAS
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	020	ACHIGCA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	021	TONALAPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	022	HUEHUECOYOTLA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	023	ATLITENGO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	024	JUXTLAHUACA

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

Deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al

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

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

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

#### FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/250/2023, fechado el día 15 de agosto del año 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1440/2023, de fecha 13 de octubre del año 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas,**

**cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

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

#### **IV. CONCLUSIONES.**

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**, 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; 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 **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de **7.5** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

En los considerandos de la iniciativa, cita textual lo siguiente: “la Dirección de Catastro Municipal, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas sectores del área urbana del municipio, en el que destacan los valores de predios colindantes en las afueras de la marcha urbana, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, 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 servicio públicos; lo que permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acorde con la realidad, resultando que con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa **13.20%** con respecto al valor comercial; determinado que el valor catastral se en un **1,827.67%** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **3.74%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **2,636.65%** por abajo del valor comercial”.

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 **Quechultenango**, 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/250/2023 fechado el 15 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1440/2023, de fecha 13 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”**.

Que en sesiones de fecha 15 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Quechultenango 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 601 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 QUECHULTENANGO 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 **Quechultenango**, 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

La clasificación que corresponde a este sector, se consideran los predios rústicos bajo la siguiente clasificación: terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, agostadero cerril, terrenos de monte alto sin explotación forestal, terrenos de monte alto susceptibles a explotación forestal, así como terrenos de explotación minera; el valor catastral será aplicado por hectárea.

SECTOR CATASTRAL	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALORES EN UMA POR HECTÁREA	
	PROG.		DISTANCIA A VÍAS DE COMUNICACIÓN O CENTRO DE CONSUMO	
			MENOS DE 20 KM	MÁS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego	235.86	146.56
000	2	Terrenos de Humedad	190.52	117.25
000	3	Terrenos de Temporal	152.42	87.94
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	114.32	58.62
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	76.20	43.97
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	57.16	30.32

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

### 1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

### 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

**3.- TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

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

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

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

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

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

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

**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 (UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN )
<b>SECTOR CATASTRAL 001(QUECHULTENANGO)</b>				
<b>COLONIA 001 (CENTRO)</b>				
001	001	001	HERÓICO COLEGIO MILITAR	1.76
001	001	002	VICENTE GUERRERO	1.27
001	001	003	POLOLOAPAN	1.17
001	001	004	CUAHUTÉMOC	1.36
001	001	005	INDEPENDENCIA	1.36
001	001	006	MORELOS	1.36
001	001	007	IGNACIO ALLENDE	1.36
001	001	008	LAS FLORES	1.36
001	001	009	UNIDAD GUERRERENSE	1.36
001	001	010	JUAN N. ÁLVAREZ	1.07
001	001	011	NICOLÁS BRAVO	1.19

001	001	012	ALDAMA	1.36
001	001	013	HIDALGO	1.47
001	001	014	CHAPULTEPEC	1.36
001	001	015	GUILLERMO PRIETO	1.17
001	001	016	BENITO JUÁREZ	1.06
001	001	017	CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS JUXTLAHUACA	0.99
001	001	018	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRES UBICADO EN EL PUNTO DENOMINADO LAS COYOTERAS	0.99
001	001	019	LEONA VICARIO	0.99
<b>COLONIA 002 BARRIO MANILA</b>				
001	002	001	MORELOS	1.36
001	002	002	LIBERTAD	1.17
001	002	003	IGNACIO ZARAGOZA	1.06
001	002	004	20 DE NOVIEMBRE	0.79
001	002	005	UNIDAD GUERRERENSE	1.33
001	002	006	JUAN N. ÁLVAREZ	1.06
001	002	007	NICOLÁS BRAVO	1.19
001	002	008	HIDALGO	1.47
001	002	009	CHAPULTEPEC	1.36
<b>COLONIA 003 BARRIO EL REFUGIO</b>				
001	003	001	CUAUHTÉMOC	1.17
001	003	002	AMBROSIO FIGUEROA	0.98
001	003	003	LAS BRISAS	0.98
001	003	004	NICOLÁS BRAVO	0.98
001	003	005	MIGUEL HIDALGO	0.98
001	003	006	GUILLERMO PRIETO	0.98
001	003	007	FRANCISCO VILLA	0.98
001	003	008	SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ	0.94
001	003	009	PROLONGACIÓN LAS BRISAS	0.95
<b>COLONIA 004 LAS BRISAS</b>				
001	004	001	LAS BRISAS	0.94
001	004	002	REFORMA	0.78
001	004	003	HERMENEGILDO GALEANA	0.79
001	004	004	EMILIANO ZAPATA	0.78
001	004	005	HÉROES DEL SUR	0.78
001	004	006	FRANCISCO VILLA	0.78
001	004	007	RICARDO FLORES MAGÓN	0.78
001	004	008	RÍO PETATLÁN	1.17
001	004	009	PROLONGACIÓN LAS BRISAS	0.94
001	004	010	CALLES SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 005 EL HILAMAR</b>				
001	005	001	LAS BRISAS	0.94

001	005	002	AMBROSIO FIGUEROA	0.79
001	005	003	MIGUEL HIDALGO	0.79
001	005	004	PROLONGACIÓN AMBROSIO FIGUEROA	0.79
001	005	005	21 DE MARZO	0.79
001	005	006	31 DE MARZO	0.79
001	005	007	15 DE AGOSTO	0.79
001	005	008	PROLONGACION JUAN N. ÁLVAREZ	0.79
001	005	009	CALLES SIN NOMBRE	0.79
<b>(006) LOTIFICACION "EL POCHOTE"</b>				
001	006	001	CARRETERA CHILPANCINGO-QUECHULTENANGO	1.80
001	006	002	UNIDAD GUERRERENSE	1.80
001	006	003	EVA CAMPOS	1.80
001	006	004	MARÍA A. RAMÍREZ	1.80
001	006	005	CALLEJÓN SIN NOMBRE	1.80
<b>(007) FRACCIONAMIENTO LAS PAROTAS</b>				
001	007	001	ALCATRAZ	1.43
001	007	002	GIRASOL	1.43
001	007	003	ORQUÍDEAS	1.43
001	007	004	AMAPOLA	1.43
001	007	005	AZUCENA	1.43
001	007	006	BEGONIA	1.43
001	007	007	CAMELIA	1.43
001	007	008	CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS-JUXTLAHUACA	1.43
<b>(008) FRACCIONAMIENTO LA PROVIDENCIA</b>				
001	008	001	YOLANDA BELLO MARTÍNEZ	1.43
001	008	002	JOSE GUTIÉRREZ CARBAJAL	1.43
001	008	003	ROLANDO MORLET MARTÍNEZ	1.43
001	008	004	HERMANOS GUTIÉRREZ BELLO	1.43
001	008	005	CONSUELO MARTÍNEZ MELÉNDEZ	1.43
001	008	006	MARIO GUTIÉRREZ GERVASIO	1.43
001	008	007	HERMILA CARBAJAL	1.43
001	008	008	HERMANOS CARBAJAL RODRÍGUEZ	1.43
001	008	009	HERMANOS RAMÍREZ	1.43
001	008	010	CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS-JUXTLAHUACA	1.43
<b>(009) FRACCIONAMIENTO EL HUERTO</b>				

001	009	001	CARRETERA ESTATAL CHILPANCINGO- QUECHULTENANGO	1.80
001	009	002	LOS ALMENDROS	1.80
001	009	003	CEREZAS	1.80
001	009	004	GRANADAS	1.80
001	009	005	LOS NARANJOS	1.80
001	009	006	LOS CIRUELOS	1.80
<b>COLONIA: 010 FRACC. SANTA FÉ, (PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA)</b>				
001	010	001	ALMENDROS	1.78
001	010	002	JACARANDAS	1.78
001	010	003	CEDROS	1.78
001	010	004	AMATES	1.78
001	010	005	ROBLES	1.78
001	010	006	ENCINOS	1.78
<b>(011) FRACCIONAMIENTO LINDA VISTA (ANTERIORMENTE PUNTO DENOMINADO LA CRUZ DE LOS MANGOS)</b>				
001	011	001	RÍO PETATLÁN	1.17
001	011	002	RÍO BALSAS	1.17
001	011	003	RÍO ATOYAC	1.17
001	011	004	RÍO COYUCA	1.17
001	011	005	RÍO NEXPA	1.17
001	011	006	RÍO COPALA	1.17
001	011	007	RÍO TLAPANECO	1.17
001	011	008	RÍO TECPAN	1.17
001	011	009	RÍO OMITLÁN	1.17
001	011	010	RÍO AZUL	1.17
001	011	011	RÍO PAPAGAYO	1.17
001	011	012	RÍO MARQUELIA	1.17
<b>(012) FRACCIONAMIENTO RÍO AZUL</b>				
001	012	001	RÍO AZUL	1.17
001	012	002	CARRETERA QUECHULTENANGO- COLOTLIPA	1.17
001	012	003	RÍO HUACAPA	1.07
001	012	004	RÍO BALSAS	0.98
001	012	005	RÍO PAPAGAYO	0.87
001	012	006	RÍO BRAVO	0.87
001	012	007	RÍO LERMA	1.17
001	012	008	RÍO AMAZONAS	0.87
001	012	009	RÍO BLANCO	0.87
<b>(013) BARRIO ESPAÑA</b>				
001	013	001	CALLE ALLENDE	0.99

001	013	002	NINA	0.99
001	013	003	AV. ESPERANZA	0.98
001	013	004	ANDADOR 24 DE DICIEMBRE	0.98
001	013	005	ANDADOR 20 DE NOVIEMBRE	0.98
001	013	006	ANDADOR 30 DE JUNIO	0.98
001	013	007	CALLE LOS MANGOS	0.98
001	013	008	ANDADOR 24 DE FEBRERO	0.98
001	013	009	ANDADOR 12 DE OCTUBRE	0.98
001	013	010	ANDADOR 10 DE MAYO	0.98
001	013	011	BENITO JUÁREZ	0.98
001	013	012	CIMAL	0.98
001	013	013	MANANTIALES	0.98
001	013	014	PEDREGAL	0.98
001	013	015	PRIMAVERA	0.98
001	013	016	JUVENTUD	0.98
001	013	017	AMATE	0.98
001	013	018	VILLA DEL SOL	0.98
001	013	019	EL PARAÍSO	0.98
<b>(014) LOCALIDAD COLOTLIPA</b>				
<b>COLONIA CENTRO</b>				
001	014	001	HIDALGO	1.07
001	014	002	GALEANA	1.17
001	014	003	MORELOS	1.47
001	014	004	NERI	1.27
001	014	005	RÍO AZUL	1.27
001	014	006	BENITO JUÁREZ	1.06
001	014	007	VICENTE GUERRERO	1.17
001	014	008	ÁLVAREZ	1.36
001	014	009	CONSTITUCIÓN	1.36
001	014	010	INDEPENDENCIA	1.17
001	014	011	ALLENDE	1.17
001	014	012	NICOLÁS BRAVO	1.17
001	014	013	SAN FRANCISCO	1.17
<b>COLONIA ESPAÑA</b>				
001	014	001	EMILIANO ZAPATA	0.98
001	014	002	CUAHUTÉMOC	0.98
001	014	003	REFORMA	0.98
001	014	004	HIDALGO	0.98
001	014	005	GALEANA	0.98
001	014	006	MORELOS	0.98
001	014	006	CALLES SIN NOMBRE	0.98
<b>COLONIA EL MIRADOR</b>				



001	014	001	REFORMA	0.98
001	014	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.87
<b>COLONIA BUENA VISTA</b>				
001	014	001	AV. JUAN SÁNCHEZ ANDRACA	0.99
001	014	002	CALLE SAN FRANCISCO	1.07
001	014	003	NICOLÁS BRAVO	0.98
001	014	004	EMILIANO ZAPATA	0.98
001	014	005	CUAHUTÉMOC	0.98
<b>COLONIA: SAN JUAN</b>				
001	014	001	VICENTE GUERRERO	1.17
001	014	002	INDEPENDENCIA	0.98
001	014	003	BENITO JUÁREZ	0.98
<b>(015) LOCALIDAD SAN MARTÍN</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.81
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
001	015	003	NIÑOS HÉROES	0.81
<b>(016) LOCALIDAD COSCAMILA</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	016	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
001	016	001	CALLE LA JUVENTUD	0.79
<b>(017) LOCALIDAD SANTA FÉ</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
001	017	001	CALLE PRINCIPAL	0.79
<b>(018) LOCALIDAD OXTOCAPA</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	018	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
001	018	001	CALLE PRINCIPAL	0.79
<b>(019) LOCALIDAD LAS PALMITAS(OXTOCAPA)</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	019	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
<b>(020) LOCALIDAD ACHIGCA</b>				
001	020	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.79
001	020	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.79
<b>(021) LOCALIDAD TONALAPA</b>				
001	021	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
001	021	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.79
<b>(022) LOCALIDAD HUEHUECOYOTLA</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	022	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
<b>(023) LOCALIDAD ATLITENGO</b>				
001	023	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.79
001	023	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
<b>(024) LOCALIDAD JUXTLAHUACA</b>				

001	024	001	CARRETERACOLOTLIPA JUXTLAHUACA	0.79
001	024	001	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.79

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### **PRECARIA**

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

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

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

##### **ECONÓMICA**

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

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

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

##### **INTERÉS SOCIAL**

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

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

### **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 con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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

### **LUJO**

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

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR EN UMA (UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN) POR M<sup>2</sup>.</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.61
	ECONÓMICA	HAB	0.98
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.23
	REGULAR	HAD	1.46
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.95
	BUENA	HAF	4.43
	MUY BUENA	HAG	6.15

	DE LUJO	HAH	7.49
--	---------	-----	------

### **USO COMERCIAL**

#### **ECONÓMICA**

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

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

#### **REGULAR**

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

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

#### **BUENA**

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

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

#### **MUY BUENA**

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

Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, traveses y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos

de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **LUJO**

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

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

### **DEPARTAMENTAL**

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR EN UMA/M<sup>2</sup>.</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.96
	REGULAR	COB	2.95
	BUENA	COC	8.31
	MUY BUENA	COD	12.3
	DE LUJO	COE	14.15
	DEPARTAMENTAL	COF	21.85

### **USO INDUSTRIAL**

#### **ECONÓMICA**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante

autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

### **LIGERA**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MEDIA**

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

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

### **PESADA**

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR EN UMA/M<sup>2</sup>.</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	INA	10.1
	LIGERA	INB	12.91
	MEDIANA	INC	17.67
	PESADA	IND	20.38

**INSTALACIONES ESPECIALES.****TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS**

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

**CISTERNAS.**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA POR M <sup>3</sup> .
INSTALACIONES ESPECIALES	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEA	2.5
	CISTERNAS POR METROS CÚBICOS	IEB	3.69

**OBRAS COMPLEMENTARIAS****ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

**ALBERCA.**

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

**CANCHAS DEPORTIVAS.**

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en si de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

**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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA/M <sup>2</sup> .
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.23
	ALBERCA	OCB	0.61
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCC	0.61
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	0.98
	ÁREAS JARDINADAS	OCE	0.36

### 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 **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**, 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 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Quechultenango**, 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 601 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 QUECHULTENANGO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024**, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

**MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.**

Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

**MTRO. LUDWIG MARCIAL REYNOSO NÚÑEZ.**

Rúbrica.

---

---

---



# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO

### TARIFAS

#### Inserciones

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

#### Precio del Ejemplar

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

#### Suscripción en el Interior del País

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

#### Dirección General del Periódico Oficial

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

Colonia Ciudad de los Servicios, C.P. 39074

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero

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



## DIRECTORIO

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

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

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

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

