



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

Martes 26 de Diciembre de 2023

Año CIV

Edición No. 103 Alcance XII

CONTENIDO

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 574 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 AHUACUOTZINGO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 4

DECRETO NÚMERO 575 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALCOZAUCA DE GUERRERO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 44

DECRETO NÚMERO 576 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE APAXTLA DE CASTREJÓN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 67

CONTENIDO

(Continuación)

DECRETO NÚMERO 577 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
ARCELIA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL
COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE
PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO
FISCAL 2024..... 92

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 574 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 AHUACUOTZINGO 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 Ahuacutzingo 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 Ahuacuotzingo, 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 HMA/PRES/147/14/10/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, la Ciudadana Glorinda Casarrubias Nava, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ahuacuotzingo, 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 Ahuacuotzingo, 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/0188-3/2023 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 Ahuacuotzingo, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 12 de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ahuacuotzingo, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener 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; 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, Comercial; económica, regular, buena, muy buena; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, mercado; elementos accesorios; paneles solares, calentadores solares; instalaciones especiales; tanques estacionarios de gas, redes computacionales, obras complementarias; bardas celosías, rejas, escaleras, patios, andadores, pérgolas jardines, fuentes, espejos de agua, terrazas, balcones, cocinas integrales, albercas, chapoteaderos, canchas deportivas, cobertizos, pavimentación, estacionamientos, palapa, caseta de vigilancia; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, en el que destacan los valores del suelo intermedias, periféricas y en el centro de la población, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. Para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Ahuacuotzingo, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en el Municipio de Ahuacuotzingo, se concluye que el valor catastral del terreno representa en promedio el 8.01% del valor comercial; determinando que el valor catastral del terreno se encuentra en un 1,231.13% por abajo del valor comercial; en lo que respecta al valor de la construcción el valor catastral representa el 1.51% del valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 7,642.25% del valor comercial.

Derivado de la resolución del amparo numero 34/2023 que emitió la suprema corte de justicia de la nación, en el cual se declaran inconstitucionales los impuestos adicionales; se propone que en las presentes Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción un incremento promedio del **47.88 %** al valor de las calles, con el fin de no perjudicar los ingresos del municipio; en lo que respecta a los valores de construcción no presenta ningun incremento en los valores del año 2024, con respecto a los valores del año 2023.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **4 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

QUINTO.- Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se 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 al sector catastral homogéneo más próximo.

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral 01, y dos sectores, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, la cabecera municipal y las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002000	Terrenos Rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002003	Ahuacuotzingo

12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002001	Acateyahualco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002002	Agua Zarca
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002004	Ajuatetla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002005	Alpuyecancingo de las Montañas
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002006	Azaucula
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002007	Buena Vista
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002008	Chachayaco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002009	Chinantla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002010	El Carrizo
15	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002011	El Huamúchil
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002012	El Manguito
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002013	El Naranjo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002014	El Organal
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002015	El Planchado
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002016	Piteczintla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002017	Pochutla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002018	Rancho Escondido
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002019	Rincón De Cozahuapa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002020	Rincón Peñitas
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002021	San Andrés
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002022	San Francisco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002023	San Juan (Las Joyas)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002024	San Marcos
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002025	San Miguel Ahuelican
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002026	Santa Catarina (Santa Catarina Las Joyas)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002027	Santa Rosa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002028	Tecaxitla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002029	Tecoanapa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002030	Tecolcuautla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002031	Tecozajca (Tepehuaje)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002032	Tenanzintitlán (La Hacienda)

12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002033	Tepetlatipa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002034	Tepoxtlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002035	Tlalchichilco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002036	Tlalcomulco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002037	Tlalixtac
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002038	Tlalixtaquilla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002039	Tlalxocotitlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002040	Tlaquilcingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002041	La Tabernita
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002042	Yerbabuena
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002043	Lagunillas
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002044	Lambaderos
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002045	Las Jícaras (El Mirador)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002046	Loma Bonita
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002047	Loma Hermosa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002048	Mazapa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002049	Mazatlán (San José)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002050	Mitlancingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002051	Motuapa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002052	Naranjastitlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002053	Ocotepéc
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002054	Oxtotitlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002055	Otoyahualco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002056	Paredones
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002057	Tlaxintle Morado
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002058	Totolzingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002059	Trapiche Viejo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002060	Tsonteconcuicuilco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002061	Vista Hermosa Tlaquilcingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002062	Xitopontla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002063	Xocoyolzingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002064	Xumiltepec
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002065	Yupitepec
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002066	Zacualpa

12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002067	Zapotitlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002068	Zompazolco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002069	Tierra Blanca
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002070	El Mirador

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
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	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
<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50
<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00

<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	1.35

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio.

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

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

0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

- 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				
<i>Habitacional, Habitacional con Comercio</i>	30	50	50	60	70
<i>Hoteles, Deportivos y Gimnasios</i>	30	40	50	60	70
<i>Terminales y Comunicaciones</i>	10	20	30	40	50

<i>Oficinas y Comercios</i>	20	40	50	60	70
<i>Abasto</i>	10	20	30	40	
<i>Industria</i>	20	30	50	60	
<i>Hospitales</i>		30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número HMA/PRES/146/04/10/23, fechado el 04 de octubre, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio SFA/SI/CGC/1391/2023 de fecha 10 de octubre del 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**"

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

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el **Municipio de Ahuacuotzingo, 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 **Ahuacuotzingo, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en el mes de marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el **Municipio de Ahuacuotzingo, 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 **Ahuacuotzingo, Guerrero**, en el artículo **8** del impuesto predial, mantiene la tasa de **4** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial. Sin embargo, esta Comisión dictaminadora, en la Iniciativa de Tabla de Valores que se analiza, observó que algunos

valores catastrales se encuentran desproporcionados, lo cual contradice la proyección de crecimiento económico que se contiene en los criterios generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2024; en razón de lo anterior, se determinó ajustar dichos valores de las Unidades de Medada y Actualización (UMA's), considerando que éstas su actualización es anual, con ello se evita cargas impositivas elevadas en detrimento de la economía popular.

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

En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:

“ARTICULO PRIMERO. - *La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero 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 Ahuacuotzingo, Guerrero,** para los efectos legales conducentes*

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

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

ARTÍCULO QUINTO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Ahuacuotzingo, 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 HMA/PRES/146/04/10/23 fechado el 04 de octubre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1391/2023, de fecha 10 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

Se concluye que los valores catastrales de suelo propuestos para el año 2024, presentan un incremento del 47.88% con respecto a los valores del año 2023; no así los valores de construcción que no presentan ningún incremento con respecto del año 2023, los cuales se encuentran por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado”.

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ahuacutzingo 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 574 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 AHUACUOTZINGO 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 Ahuacutzingo, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

SECTOR CATASTRAL 0 0 0

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTAREA EN UMA
000	1	Terrenos de Riego.	74.71
000	2	Terrenos de Humedad.	64.66
000	3	Terrenos de Temporal.	48.49
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	32.33
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	16.16
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	121.23

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 DE 2024.

SECTOR CATASTRAL 001

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	CALLE MADERO	1.05
001	001	002	CALLE VICENTE GUERRERO	1.05
001	001	003	CALLE ALTAMIRANO	1.05
001	001	004	CALLE ÁLVAREZ	1.05
001	001	005	CALLE PEDRO ASCENCIO DE A.	1.05
001	001	006	CALLE ZAPATA	1.05

001	001	007	CALLE INDEPENDENCIA	1.05
001	001	008	CALLE SAN ANTONIO ABAD	1.05
001	001	009	CALLE IGNACIO ALLENDE	1.05
001	001	010	CALLE AVARO OBREGÓN	1.05
001	001	011	CALLE BENITO JUÁREZ	1.05
001	001	012	CALLE NIÑOS HÉROES	1.05
001	001	013	CALLE JOSÉ MATÍAS	1.05
001	001	014	CALLE MIGUEL VALENCIA	1.05
001	001	015	CALLE LAS LOMAS	1.05
001	001	016	CALLE URIOZO	1.05
001	001	017	CALLE SAN ANTONIO	1.05
001	001	018	CALLE AHUHUETE	1.05
001	001	019	CALLE ZARAGOZA	1.05
001	001	020	CALLE BRAVO	1.05
001	001	021	CALLE ALDAMA	1.05
001	001	022	CALLE HIDALGO	1.05
001	001	023	CALLE MORELOS	1.05
001	001	024	CALLE VICTORIA	1.05
001	001	025	CALLE CUAUHTÉMOC	1.05
001	001	026	CALLE EUCARIA APREZA	1.05
001	001	027	CALLE VICTOR PAREDES	1.05
001	001	028	CALLE LÁZARO CARDENAS	1.05
001	001	029	CALLE SANTA ANA	1.05
001	001	030	CALLE SIN NOMBRE	1.05
001	001	031	ANDADOR SIN NOMBRE	1.05
BARRIO 002 SAN MARTÍN				

001	002	001	CALLE ALTAMIRANO	1.05
001	002	002	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	002	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
BARRIO 003 DE SANTA CRUZ				
001	003	001	CALLE ALTAMIRANO	1.05
001	003	002	CALLE CUAUHTÉMOC	1.05
001	003	003	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	003	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 004 VISTA HERMOSA				
001	004	001	CALLE EUCARIA APREZA	0.95
001	004	002	CALLE VICTORIA	0.95
001	004	003	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	004	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 005 SAN LUCAS				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 006 PEDREGAL				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 007 EL AHUEHUETE				
001	007	001	CALLE INDEPENDENCIA	0.95
001	007	002	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	007	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 008 LOS BERROS				
001	008	001	CALLE PEDRO ASCENCIO	0.95
001	008	002	CALLE INDEPENDENCIA	0.95
001	008	003	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	008	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92

COLONIA 009 LOS OCOTITOS				
001	009	001	CALLE MORELOS	1.05
001	009	002	CALLE HIDALGO	1.05
001	009	003	CALLE ALDAMA	1.05
001	009	004	CALLE BRAVO	1.05
001	009	005	CALLE LDI. GUSTAVO MEJÍA	0.95
001	009	006	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	009	007	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 010 VALENCIA				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 011 ALMOLONGA				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 012 BUENOS AIRES				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 013 LA CORONILLA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 014 LA JOYA				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 015 CAMPESTRE LA HUERTA				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 016 CASTOCAPA				

001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 017 CHAULTLE				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 018 LOS AMATES				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 019 ACATEYAHUALCO				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 020 AZAUCLA				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 021 BUENA VISTA				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 022 CHACHAYACO				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 023 EL CARRIZO				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 024 EL HUAMUCHIL				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 025 EL MANGUITO				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61

001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 026 EL NARANJO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 027 EL ORGANAL				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 028 EL PLANCHADO				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 029 PITECZINTLA				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 030 RANCHO ESCONDIDO				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 031 RINCON PEÑITAS				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 032 SAN ANDRES				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 033 SAN FRANCISCO				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 034 SAN MARCOS				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

COLONIA 035 SANTA CATARINA (SANTA CATARINA LAS JOYAS)				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 036 TECAXITLA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 037 TENANZINTITLAN (LA HACIENDA)				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 038 TLALIXTAC				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 039 TLALXOCOTITLAN				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 040 TLALQUILCINGO				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 041 YERBABUENA				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 042 TLAMBEDEROS				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 043 LAS JICARAS (EL MIRADOR)				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 044 MAZAPA				

001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 045 MAZATLAN (SAN JOSE)				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 046 MOTUAPA				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 047 NARANJASTITLAN				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 048 TLAXINTLE MORADO				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 049 TSONTECONCUICUILCO				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 050 VISTA HERMOSA TLAQUILCINGO				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 051 YUPITEPEC				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 052 ZAPOTITLAN				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 053 ZOMPAZOLCO				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61

001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 054 TIERRA BLANCA				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 055 EL MIRADOR				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 056 AGUA ZARGA				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 057 AJUATELA				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 058 ALPUYECANCINGO DE LAS MONTAÑAS				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 059 CHINANTLA				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 060 POCHUTLA				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 061 RINCON DE COZAHUAPA				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 062 SAN JUAN (LAS JOYAS)				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61

001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 063 SAN MIGUEL AHUELICAN				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 064 SANTA ROSA				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 065 TECOANAPA				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 066 TECOLCUAUTLA				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 067 TECOZAJCA (TEPEHUAJE)				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 068 TEPETLATIPA				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 069 TEPOXTLAN				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 070 TLALCHICHILCO				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 071 TLACOMULCO				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

LOCALIDAD 072 TLALIXTAQUILLA				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 073 LA TABERNITA				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 074 LAGUNILLA				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 075 LOMA BONITA				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 076 LOMA HERMOSA				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 077 MITLANCINGO				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 078 OCOTEPEC				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 079 OXTOTITLAN				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 080 OXTOYAHUALCO				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 081 PAREDONES				

001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 082 TOTOLZINTLA				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 083 TRAPICHE VIEJO				
001	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 084 XITOPONTLA				
001	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 085 XOCOYOLZINTLA				
001	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 086 XUMILTEPEC				
001	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 087 ZACUALPA				
001	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

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 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR

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

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

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

INTERÉS MEDIO

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

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

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

BUENA

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

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

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

MUY BUENA

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

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

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramiento, columnas, travesaños, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro.

Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.51
	ECONÓMICA	HAB	0.64
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.77
	REGULAR	HAD	0.85
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.90
	BUENA	HAF	0.96
	MUY BUENA	HAG	1.10

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.85
	REGULAR	COB	0.87
	BUENA	COC	0.90
	MUY BUENA	COD	0.96

USO INDUSTRIAL**ECONÓMICA**

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

LIGERA

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

MEDIA

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

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de

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

PESADA

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

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	0.85
	LIGERA	INB	1.15
	MEDIANA	INC	1.30
	PESADA	IND	1.50

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.

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

OFICINAS.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contr trabes de concreto armado.

Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

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

HOSPITAL.

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

HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.

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

MERCADO.

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
E Q U I P A M I E N T O	ESCUELA	EQA	1.80
	OFICINAS	EQB	1.96
	ESTACIONAMIENTOS	EQC	0.82
	HOSPITAL	EQD	2.20
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQE	2.30
	MERCADO	EQF	2.00

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.

REDES COMPUTACIONALES

Cableado generalmente en tipo coaxial y rj45 de diferentes números de hilos según sea su uso, instalados dentro de ductos o sobre mayas adosadas o al interior de muros y pisos.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
INSTALACIONES ESPECIALES	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEA	1.45
	REDES COMPUTACIONALES	IEB	1.64

ELEMENTOS ACCESORIOS

PANELES SOLARES

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

CALENTADORES SOLARES

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
ELEMENTOS ACCESORIOS	PANELES SOLARES	EAA	1.18
	CALENTADORES SOLARES	EAB	1.25

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS

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

CELOSÍAS

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

REJAS

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

ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

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

PÉRGOLAS

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

JARDINES

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

FUENTES Y ESPEJO DE AGUA

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

TERRAZAS

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

BALCONES

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

COCINAS INTEGRALES

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

ALBERCA Y CHAPOTEADERO

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

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

COBERTIZOS

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

PAVIMENTACIÓN

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

ESTACIONAMIENTO

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

PALAPA

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

CASETA DE VIGILANCIA

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	0.67
	REJAS	OCB	0.16
	COCINAS INTEGRALES	OCC	0.95
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCD	1.50
	COBERTIZOS	OCE	1.40
	PAVIMENTACIÓN	OCF	1.40
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCG	1.40
	ESTACIONAMIENTO	OCH	1.00
	CASETA DE VIGILANCIA	OCI	1.00

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero 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 Ahuacutzingo, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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

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

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 6 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Ahuacutzingo, 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.
Rubrica.

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 574 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 AHUACUOTZINGO 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 575 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALCOZAUCA DE GUERRERO 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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Alcozauca de Guerrero del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Alcozauca de Guerrero, 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/072/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, el Ciudadano Sebastián Ortíz Sayaz, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Alcozauca de Guerrero, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Alcozauca de Guerrero, 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/0188-5/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades

para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.

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

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por

sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

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

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los

ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Alcozauca Guerrero, Gro. Se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **11.30 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **1.24 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **8.5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del **15%** en el mes de enero, el **12%** en febrero y el **8%** en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con **discapacidad**.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	001	Alcozauca
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	002	Acametla de los bravos

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	003	Ahuejutla
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	004	Almolonga de Ocampo
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	005	Altamira
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	006	Amapilca
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	007	Buena vista
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	008	Cerro Azul
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	009	Cuyuxtlahuac
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	010	Chimaltepec
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	011	Ixcuinatoyac
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	012	Lomazoyatl
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	013	Melchor Ocampo
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	014	Petlacalancingo
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	015	San José Lagunas
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	016	San miguel el grande
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	017	Tlahuapa
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	018	Xochapa
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	019	Xonacatlan
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	020	San Vicente Zoyatlaan
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	021	Zaragoza
12	Guerrero	04	Alcozauca de Guerrero	022	El Gitano

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
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	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
<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50
<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	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:

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

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63	
1.00	100.0%	0.40	0.60	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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.

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				
<i>Habitacional, Habitacional con Comercio</i>	30	50	50	60	70
<i>Hoteles, Deportivos y Gimnasios</i>	30	40	50	60	70
<i>Terminales y Comunicaciones</i>	10	20	30	40	50
<i>Oficinas y Comercios</i>	20	40	50	60	70
<i>Abasto</i>	10	20	30	40	
<i>Industria</i>	20	30	50	60	
<i>Hospitales</i>		30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número SFA/SI/CG/1066/2022, fechado el 06 octubre 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio SFA/SI/CG/1084/2022 de fecha 10 de octubre 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley”**.

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero Número 231,

esta Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Alcozauca de Guerrero, 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 **Alcozauca de Guerrero, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, el 12% en el mes de febrero y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con **discapacidad**, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2024**.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Alcozauca de Guerrero, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

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

La Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2023, para que el

incremento del próximo año 2024 sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

En la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Alcozauca de Guerrero, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, se mantiene la tasa de **8.5** al millar, aplicada en 2023 para el 2024, lo que guarda proporción tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que se mantiene la misma tasa al millar y los valores catastrales no presentan ninguna variación, conforme a la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro, de fecha 10 de octubre de 2022.

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 **Alcozauca de Guerrero, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2024**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.*

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo, de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número DCM/60/2022, fechado el 10 de octubre de 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1084/2022, de fecha 10 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Alcozauca de Guerrero 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 575 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALCOZAUCA DE GUERRERO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

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

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	CLAVE	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	96.22
000	2	Terrenos de Humedad.	82.85
000	3	Terrenos de Temporal.	71.01
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	71.01
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	47.34
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	88.77
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	88.77
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	189.38

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**1.- TERRENOS DE RIEGO.**

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

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

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

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	CENTRO	0.81
001	001	002	MIGUEL ESPINOBARROS	0.81
001	001	003	VICENTE GUERRERO	0.81
001	001	004	AMADO NERVO	0.81
001	001	005	LIBRAMIENTO EL BORDO	0.81
001	001	006	VICTORIA	0.81
001	001	007	ESTRELLA	0.81
001	001	008	HIDALGO	0.81
001	001	009	MATAMOROS	0.81
001	001	010	NICOLÁS BRAVO	0.81
001	001	011	GARDENIA	0.81
001	001	012	VIOLETA	0.81
001	001	013	GALEANA	0.81
001	001	014	ALLENDE	0.81
001	001	015	BENITO JUÁREZ	0.81
001	001	016	LA UVA	0.81
001	001	017	INSURGENTE	0.79
001	001	018	ABASOLO	0.79
001	001	019	ENEBRO	0.79
001	001	020	ESCALERA	0.79
001	001	021	RECREO	0.79
001	001	022	PROLONGACIÓN AMADO NERVO	0.79
COLONIA 002 LAZARO CARDENAS				
001	002	001	SIN NOMBRE	0.69
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	002	003	TODAS LAS CALLES	0.69
COLONIA 003 CRUZ VERDE				
001	003	001	SIN NOMBRE	0.69
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	003	003	TODAS LAS CALLES	0.69
COLONIA 004 GUADALUPE				
001	004	001	SIN NOMBRE	0.69
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	004	003	TODAS LAS CALLES	0.69
COLONIA 005 LAS MESITAS				
001	005	001	SIN NOMBRE	0.69
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	005	003	TODAS LAS CALLES	0.69
COLONIA 006 EL CALVARIO				
001	006	001	SIN NOMBRE	0.69
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	006	003	TODAS LAS CALLES	0.69
COLONIA 007 SANTA MONICA				
001	007	001	SIN NOMBRE	0.69
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	007	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 001 XOCHAPA				
001	001	001	SIN NOMBRE	0.69
001	001	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	001	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 002 XONACATLÁN				
001	002	001	SIN NOMBRE	0.69
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	002	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 003 AHUEJUTLA				
001	003	001	SIN NOMBRE	0.69
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	003	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 004 AMAPILCA				
001	004	001	SIN NOMBRE	0.69
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	004	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 005 CUYUXTLAHUAC				
001	005	001	SIN NOMBRE	0.69
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	005	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 006 ALMOLONGA				
001	006	001	SIN NOMBRE	0.69
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	006	003	TODAS LAS CALLES	0.69

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
LOCALIDAD 007 RANCHO EL ZAPOTE				
001	007	001	SIN NOMBRE	0.69
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	007	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 008 IXCUINATÓYAC				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.69
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	008	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 009 TLAHUAPA				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.69
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	009	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 010 ZOYATLÁN DE JUÁREZ				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.69
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	010	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 011 SAN MIGUEL EL GRANDE				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.69
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	011	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 012 EL GITANO				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.69
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	012	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 013 LOMAZOYATL				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.69
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	013	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 014 SAN JOSÉ LAGUNAS				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.69
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	014	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 015 CRUZ FANDANGO				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.69
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
001	015	003	TODAS LAS CALLES	0.69
LOCALIDAD 016 CERRO AZUL				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.69
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	016	003	TODAS LAS CALLES	0.69

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 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y

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

REGULAR

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

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

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

INTERÉS MEDIO

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

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

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

BUENA

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

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

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

MUY BUENA

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

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

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

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

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

LUJO

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

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

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

USO	CLASE:	<u>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</u>	<u>VALOR/M2 UMA</u>
H A B I T A C I O N A L	PRECARIA	HAA	0.47
	ECONÓMICA	HAB	0.53
	INTERES SOCIAL	HAC	0.59
	REGULAR	HAD	0.95
	INTERES MEDIO	HAE	1.18
	BUENA	HAF	0.95
	MUY BUENA	HAG	1.18

USO COMERCIAL**ECONÓMICA**

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
	ECONÓMICA	COA	3.55
COMERCIAL	REGULAR	COB	4.73
	BUENA	COC	5.92

OBRA COMPLEMENTARIA**BARDAS**

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	0.47

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Alcozauca de Guerrero, 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 **Alcozauca de Guerrero, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción.

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

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

DIPUTADA PRESIDENTA.
LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.
Rubrica.

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 575 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALCOZAUCA DE GUERRERO 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 576 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE APAXTLA DE CASTREJÓN 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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Apaxtla de Castrejón 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 **Apaxtla de Castrejón**, 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/1875/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, el Ciudadano David Manjarrez Miranda, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Apaxtla de Castrejón, 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/0188-7/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

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

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, para el cobro de

las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 12 de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de 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; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, regular, regular, buena, Comercial; económica, regular, buena; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), 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 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 el centro de la ciudad, los más alejados de estas áreas, y otros de interés popular, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico;

infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad; se concluye que el valor catastral del terreno representa el **9.21 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **997.88 %** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **7.43 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **2,281.64 %** por abajo del valor comercial.

Así mismo, se tomó la decisión que para el cobro del impuesto predial del 2024, mantener la misma tasa del 6 al millar anual aplicada en el año 2023, misma que está considerada en la ley de ingresos 2024; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el descuento de 12% en el mes de enero y en febrero con el 10%. Así mismo se realizará el descuento del 50% sobre el valor catastral determinado de los predios destinados a casa-habitación de jubilados y pensionados, personas mayores de 60 años inscritas en INAPAM, madres jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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 hacienda del h. ayuntamiento, se vio en la necesidad de incrementar los valores unitarios de suelo en un promedio del 30.67 %, no así los de construcción los cuales siguen siendo los mismos con los que se trabajó en el ejercicio 2023.

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 próximo.

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

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	06	APAXTLA	12 006 0001	APAXTLA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060002	TLATZALA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060003	CACALOTEPEC

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060004	TEPOXTEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060005	COLONIA EMILIANO ZAPATA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060006	ZACAPOXTEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060007	PETLACATLA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060008	XOCHITEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060009	NEJAPA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060010	IGLESIA VIEJA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060011	SANTA MARIA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060012	TEXOCOTLA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060013	EL QUERENGUE
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060014	LA LAGUNA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060015	LOS AMATES
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060016	SAN MARCOS
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060017	TRAPICHAL
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060018	LIBERALTEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060019	XOCHIPALA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060020	SAN FELIPE DEL OCOTE

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
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	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
<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50
<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	1.35

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

$$FFe = Fe / 8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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.

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				
<i>Habitacional, Habitacional con Comercio</i>	30	50	50	60	70
<i>Hoteles, Deportivos y Gimnasios</i>	30	40	50	60	70
<i>Terminales y Comunicaciones</i>	10	20	30	40	50
<i>Oficinas y Comercios</i>	20	40	50	60	70
<i>Abasto</i>	10	20	30	40	
<i>Industria</i>	20	30	50	60	
<i>Hospitales</i>		30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número 97/2023, fechado el 25 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 1450 de fecha 14 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente:

me permito informarle 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 Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Apaxtla de Castrejón, 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 **Apaxtla de Castrejón**, 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, 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 **Apaxtla de Castrejón**, 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 Rústico, Urbano 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 **Apaxtla de Castrejón**, Guerrero, en el artículo 7 del impuesto predial, mantiene la tasa de **6** 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 7 de la Ley de Ingresos del municipio de **Apaxtla de Castrejón**, 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 97/2023 fechado el 25 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1450/2023, de fecha 14 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

Se concluye que los valores catastrales de suelo se incrementaron en promedio del 30.67%, no así a los de construcción los cuales siguen siendo los mismos con los que se trabajó en el ejercicio fiscal 2023; los cuales están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado.”

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ahuacutzingo, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

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

DECRETO NÚMERO 576 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE APAXTLA DE CASTREJÓN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

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

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

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

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

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. EN UMA
000	1	Terrenos de Riego	145.03
000	2	Terrenos de Humedad	138.98
000	3	Terrenos de Temporal	132.94
000	4	Terrenos de agostadero laborable	42.30
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	33.84
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal	169.20

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE 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 corchos.

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

SECTOR CATASTRAL 001

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001: CENTRO				
001	001	001	JUAN N. ÁLVAREZ	1.16
001	001	002	NICOLÁS BRAVO	1.16
001	001	003	2 DE ABRIL	1.16
001	001	004	DOLORES	1.23
001	001	005	CANTÓN	1.23
001	001	006	DELICIAS	1.23
001	001	007	5 DE MAYO	1.23
001	001	008	5 DE FEBRERO	1.46
001	001	009	BENITO JUÁREZ	1.46
001	001	010	PLAZA JUÁREZ	1.46

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	001	011	CONSTITUYENTES DEL 57	1.46
001	001	012	ÁLVARO OBREGÓN	1.16
001	001	013	JOSÉ MA. MORELOS	1.16
001	001	014	IGNACIO ALLENDE	1.16
001	001	015	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	1.16
001	001	016	RECREO	1.23
001	001	017	H. AYUNTAMIENTO	1.46
001	001	018	CJON. VICENTE GUERRERO	1.23
001	001	019	CJON. DE LOS MAGOS	1.16
001	001	020	CALVARIO	1.16
001	001	021	CORDOVA	1.16
001	001	022	PINZÓN	1.16
001	001	023	IGNACIO ZARAGOZA	1.16
001	001	024	FRANCISCO I. MADERO	1.16
001	001	025	LERDO	1.16
001	001	026	IGNACIO RAYÓN	1.16
001	001	027	REFORMA	1.46
001	001	028	MIGUEL HIDALGO	1.46
001	001	029	INDEPENDENCIA	1.23
001	001	030	VICENTE GUERRERO	1.23
001	001	031	HERMENEGILDO GALEANA	1.46
001	001	032	MARIANO MATAMOROS	1.23
001	001	033	JÍMENEZ	1.16
001	001	034	2 DE FEBRERO	1.10
001	001	035	EMILIANO ZAPATA	1.16
001	001	036	ADRIÁN CASTREJÓN NORTE	1.46
001	001	037	ADRIÁN CASTREJÓN SUR	1.23
COLONIA 002: UNIDAD HABITACIONAL DE C.F.E.				
001	002	001	PRIVADA PRINCIPAL	1.46
001	002	002	CALLE 1	1.46
001	002	003	CALLE 2	1.46
001	002	004	CALLE 3	1.46
COLONIA 003: EMILIANO ZAPATA				
001	003	001	AV. DEL ESTUDIANTE	1.23
001	003	002	C. DEL ESTUDIANTE	1.16
001	003	003	JUAN SOTO	1.16
001	003	004	SOSTENES JAIMES	1.16
001	003	005	FAUSTO MENA	1.10

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	003	006	TECPAN DE GALEANA	1.10
001	003	007	MIGUEL CASTAÑEDA	1.10
001	003	008	LA CEIBA	1.10
001	003	009	LA CIENEGA	1.10
001	003	010	FIDEL PINEDA	1.16
001	003	011	ELÍAS CASTRO	1.16
001	003	012	CARLOS CASTREJÓN	1.16
001	003	013	TEPEGUAJES	1.10
001	003	014	CIRIAN	1.10
001	003	015	JUAN CASTRO	1.10
001	003	016	SOLEDAD PRIVADA	1.23
COLONIA 004: CERRO DE LA CRUZ				
001	004	001	INDUSTRIA	1.16
001	004	002	JOSÉFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	1.16
001	004	003	RICARDO ROMAN	1.16
001	004	004	SANTA CRUZ	1.16
001	004	005	PRIVADA SANTA CRUZ	1.16
001	004	006	ADRIÁN CASTREJÓN NORTE	1.16
COLONIA 005: NANCHICAHUITE				
001	005	001	MIGUEL HIDALGO	1.16
001	005	002	NANCHICAHUITE	1.23
001	005	003	EJIDO	1.16
001	005	004	JESÚS H. SALGADO	1.16
001	005	005	NIÑOS HÉROES	1.16
001	005	006	LEONA VICARIO	1.16
001	005	007	SOR JUANA ÍNES DE LA CRUZ	1.16
001	005	008	GENOVEVO REYNOSO	1.16
001	005	009	IGNACIO ALLENDE	1.16
001	005	010	ALVARO OBREGÓN	1.16
001	005	011	NIÑO ARTILLERO	1.16
001	005	012	EMILIANO ZAPATA	1.16
001	005	013	LÁZARO CÁRDENAS	1.16
001	005	014	JUSTO SIERRA	1.16
001	005	015	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.16
001	005	016	CONSTITUYENTES DEL 57	1.23
001	005	017	CLAUDIA AVILA	1.16
001	005	018	PRIVADA CLAUDIA AVILA	1.16
001	005	019	LINDA VISTA	1.16

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
COLONIA 006: TEPEYAC				
001	006	001	CALVARIO	1.16
001	006	002	5 DE FEBRERO	1.23
002	006	003	DELICIAS	1.23
003	006	004	DOLORES	1.16
001	006	005	CARRETERA APAXTLA-CARACOL	1.16
001	006	006	JESÚS H. SALGADO	1.16
001	006	007	SAN MIGUEL	1.16
001	006	008	NIÑOS HÉROES	1.16
001	006	009	SAN CRISTÓBAL	1.16
001	006	010	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.16
001	006	011	ADRIÁN CASTREJÓN SUR	1.16
001	006	012	JAVIER FRANCISCO MINA	1.16
001	006	013	NICOLÁS BRAVO	1.16
001	006	014	JACINTO ROMAN	1.16
COLONIA 007: NOPALERA				
001	007	001	FRANCISCO JAVIER MINA	1.16
001	007	002	NICOLÁS BRAVO	1.16
001	007	003	CALLEJON SUR DEL PANTEON	1.16
001	007	004	EMILIANO ZAPATA	1.10
001	007	005	HERMENEGILDO GALEANA	1.10
001	007	006	MARIANO MATAMOROS	1.10
001	007	007	SAN CRISTÓBAL	1.10
001	007	008	ADRIÁN CASTREJÓN SUR	1.10
COLONIA 008: TEPETATES				
001	008	001	PROL. MARIANO MATAMOROS	1.10
001	008	002	FULGENCIO ALCANTARA	1.10
001	008	003	FAUSTO SOLÍS	1.10
001	008	004	CDA. DE MATAMOROS	1.10
001	008	005	CARRETERA APAXTLA-CARACOL	1.10
001	008	006	SAN CRISTÓBAL	1.10
COLONIA 009: ADRIÁN CASTREJÓN				
001	009	001	MARFIL	1.23
001	009	002	ESPERANZA	1.16
001	009	003	PROL. HIDALGO	1.16
001	009	004	HERMENEGILDO GALEANA	1.16
001	009	005	CARITINO MALDONADO	1.16
001	009	006	GUADALUPE VICTORIA	1.16

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	009	007	PRUDENCIO ÁVILA	1.16
001	009	008	MARIANO MATAMOROS	1.16
001	009	009	SAN CRISTÓBAL	1.16
COLONIA 010: EL CHARCO				
001	010	001	CARRETERA AL CARACOL	1.23
001	010	002	XOCHITEPEC	1.10
001	010	003	DONACIANO SOTO	1.10
001	010	004	TEMIXTENANGO	1.10
001	010	005	JUAN BERMÚDEZ	1.10
001	010	006	APAXTLE	1.10
001	010	007	LA ESCONDIDA	1.10
COLONIA 011: LINDA VISTA				
001	011	001	ADRIÁN CASTREJÓN	1.23
001	011	002	GRANADITAS	1.16
001	011	003	LAS FLORES	1.16
001	011	004	PINZÓN	1.16
001	011	005	LA COLMENA	1.16
COLONIA 012: LAZARO CARDENAS				
001	012	001	ÁLVAREZ	1.23
001	012	002	RECREO	1.16
001	012	003	C. DEL ESCONDIDO	1.10
001	012	004	GUERRERO	1.10
001	012	005	LAS PASTORAS	1.10
001	012	006	LUIS DONALDO COLOSIO	1.23
001	012	007	LUIS MORA	1.16
001	012	008	PINZÓN	1.16
001	012	009	FRANCISCO I MADERO	1.16
001	012	010	OLIVAR DEL CONDE	1.16
COLONIA 013: CHAPULICERA				
001	013	001	2 DE ABRIL	1.10
001	013	002	CANTÓN	1.16
001	013	003	5 DE MAYO	1.16
001	013	004	RECREO	1.16
001	013	005	JUÁREZ	1.16
001	013	006	CDA. JUAN ANDREW ALMAZÁN	1.16
001	013	007	ÁLVARO OBREGÓN	1.16
001	013	008	IGNACIO ALLENDE	1.16
001	013	009	FIDEL PINEDA SOTO	1.10

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	013	010	LUIS DONALDO COLOSIO	1.10
001	013	011	AGRICULTURA	1.16
001	013	012	GRANADITAS	1.16
001	013	013	NIÑO ARTILLERO	1.16
COLONIA 014: INDUSTRIA				
001	014	001	INDUSTRIA	1.23
001	014	002	REVOLUCIÓN	1.16
001	014	003	SAN ISIDRO	1.16
001	014	004	GUERRERO	1.23
001	014	005	INDEPENDENCIA	1.16
COLONIA 015: RINCÓN POCHOTE				
001	015	001	LERDO	1.23
001	015	002	IGNACIO RAYÓN	1.16
001	015	003	PEDRO INFANTE	1.16
001	015	004	CDA. PEDRO INFANTE	1.23
COLONIA 016: ESCRITORES				
001	016	001	ELENA GARRO	1.16
001	016	002	FERNANDO DEL PASO	1.16
001	016	003	JUAN SÁNCHEZ ANDRAKA	1.16
001	016	004	CARLOS FUENTES	1.16
001	016	005	OCTAVIO PAZ	1.16
001	016	006	JUAN RUFO	1.16
COLONIA 017: PUESTA DEL SOL				
001	017	001	HEBERTO CASTILLO	1.10
018: TLATZALA				
001	018	001	SIN NOMBRE	1.16
019: CACALOTEPEC				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.16
020: TEPOXTEPEC				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.16
021: COLONIA EMILIANO ZAPATA				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.16
022: ZACAPOXTEPEC				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.16
023: PETLACALA				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.16
024: XOCHITEPEC				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	024	001	SIN NOMBRE	1.16
025: NEJAPA				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.10
026: IGLESIA VIEJA				
001	026	001	SIN NOMBRE	1.10
027: SANTA MARÍA				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.10
028: TEXOCOTLA				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.10
029: EL QUERENGUE				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.10
030: LA LAGUNA				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.10
031: LOS AMATES				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.10
032: SAN MARCOS				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.10
033: TRAPICHAL				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.10
034: LIBERALTEPEC				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.10
035: XOCHIPALA				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.10
036: SAN FELIPE DEL OCOTE				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.10

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

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

ECONÓMICA.

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominio de adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duela de madera, vigas de madera o 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 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media o 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 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M²
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.83
	ECONÓMICA	HAB	0.88
	REGULAR	HAC	1.04

	BUENA	HAD	1.12
--	-------	-----	------

COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto y loza. 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 de finido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.85
	REGULAR	COB	1.09
	BUENA	COC	1.21

TRANSITORIOS

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

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

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

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

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Apaxtla de Castrejón, 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.
Rubrica.

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 576 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE APAXTLA DE CASTREJÓN 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 577 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 ARCELIA 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 Arcelia 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 **Arcelia**, 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 1478/PM/10/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano Prof. Bulmaro Torres Berrum, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Arcelia**, 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/0188-8/2023 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 **Arcelia**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha diez de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por

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 **Arcelia**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Arcelia**, 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 zonas catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las zonas 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, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, hoteles de 1 a 4 estrellas, hotel 5 estrellas, hotel gran lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

CUARTO. - Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, 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; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, resultando que mediante el análisis realizado en el Municipio de Arcelia, se concluye que el valor catastral del terreno representa en promedio un 17.70% con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 614.10% del valor comercial; así mismo el valor de las construcciones representa en promedio el 9.64% del valor comercial; determinándose que el valor catastral de las construcciones se encuentra en un 2,255.35% por abajo del valor comercial.

De acuerdo a 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, en la que se declara inconstitucional los impuestos adicionales en el cobro de las contribuciones a los contribuyentes, este Honorable Ayuntamiento Municipal de Arcelia, Guerrero, no los considerara para su cobro para el ejercicio fiscal 2024. Por lo que los valores catastrales del suelo y construcciones, no tiene ningún incremento con respecto a los valores del año 2023; Así también **la tasa para el cobro del impuesto predial del 4 al millar se incrementará al 12 al millar para el ejercicio fiscal de 2024.**

En ese sentido, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de Arcelia, Gro. aplicable para el Ejercicio Fiscal 2024, se aplique la tasa de 12 al millar anual para el cobro del impuesto predial, se continuara 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 12% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de zonas catastrales dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal y sus respectivas localidades para uso de suelo

urbano y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

Sectores Catastrales

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	007	Arcelia	120070001	Arcelia
12	Guerrero	007	Arcelia	120070003	El Aguacate
12	Guerrero	007	Arcelia	120070004	Ahuatepec (Potrero)
12	Guerrero	007	Arcelia	120070006	El Aviluz
12	Guerrero	007	Arcelia	120070007	Azizintla
12	Guerrero	007	Arcelia	120070009	Los Bices
12	Guerrero	007	Arcelia	120070011	Cacahuananche
12	Guerrero	007	Arcelia	120070013	Campo Morado
12	Guerrero	007	Arcelia	120070017	Cerro Gordo
12	Guerrero	007	Arcelia	120070019	Caloxtitlán
12	Guerrero	007	Arcelia	120070031	Las Juntas
12	Guerrero	007	Arcelia	120070038	Nicolás Bravo
12	Guerrero	007	Arcelia	120070047	La Providencia
12	Guerrero	007	Arcelia	120070049	El Salitre
12	Guerrero	007	Arcelia	120070056	La Soledad
12	Guerrero	007	Arcelia	120070059	El Terrerito
12	Guerrero	007	Arcelia	120070061	Texcaltitlán (El Capire)
12	Guerrero	007	Arcelia	120070068	El Ushe
12	Guerrero	007	Arcelia	120070086	Los Cajones
12	Guerrero	007	Arcelia	120070088	Las Piñas
12	Guerrero	007	Arcelia	120070093	La Cofradía
12	Guerrero	007	Arcelia	120070113	San Andrés
12	Guerrero	007	Arcelia	120070125	La Parotita
12	Guerrero	007	Arcelia	120070131	El Cirián
12	Guerrero	007	Arcelia	120070132	Zumpango
12	Guerrero	007	Arcelia	120070134	El Amate
12	Guerrero	007	Arcelia	120070140	Piedra Grande
12	Guerrero	007	Arcelia	120070142	Guerrero (Guerrerito)
12	Guerrero	007	Arcelia	120070147	El Cajete
12	Guerrero	007	Arcelia	120070154	La Laguna
12	Guerrero	007	Arcelia	120070156	La Parota Campo Morado
12	Guerrero	007	Arcelia	120070162	Colonia Terrero Blanco
12	Guerrero	007	Arcelia	120070179	Las Cañitas

12	Guerrero	007	Arcelia	120070182	Cuadrilla Ascencio
12	Guerrero	007	Arcelia	120070183	El Manguito
12	Guerrero	007	Arcelia	120070188	La Reforma
12	Guerrero	007	Arcelia	120070190	Las Chivas
12	Guerrero	007	Arcelia	120070197	Nueva Senda
12	Guerrero	007	Arcelia	120070204	El Rincón
12	Guerrero	007	Arcelia	120070206	Tlanilpa el Nuevo
12	Guerrero	007	Arcelia	120070222	Ojo de Agua
12	Guerrero	007	Arcelia	120070230	El Mal Paso
12	Guerrero	007	Arcelia	120070232	Tierra Blanca
12	Guerrero	007	Arcelia	120070235	Colonia Guadalupe Victoria (Tierra Blanca)

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
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	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
<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50

<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	1.35

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

$$FFe=Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir=Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68	
0.60	60.0%	0.34	0.66	

	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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				
<i>Habitacional, Habitacional con Comercio</i>	30	50	50	60	70
<i>Hoteles, Deportivos y Gimnasios</i>	30	40	50	60	70
<i>Terminales y Comunicaciones</i>	10	20	30	40	50
<i>Oficinas y Comercios</i>	20	40	50	60	70
<i>Abasto</i>	10	20	30	40	
<i>Industria</i>	20	30	50	60	
<i>Hospitales</i>		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 PM/1353/2023 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 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1368/2023, de fecha 09 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 **Arcelia**, 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 **Arcelia**, 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, 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 **Arcelia**, 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 **Arcelia**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial, proponía elevar la tasa de **4** al millar aplicada en 2023, a **12** al millar para el 2024, lo que contravienen los derechos de legalidad y seguridad jurídica al no considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, no 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, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2023, y considerar una razonable tasa de 5.5 al millar para 2024, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

“ARTÍCULO QUINTO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Arcelia**, 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/1353/2023 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 iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1368/2023, de fecha 09 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 Arcelia 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 577 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 ARCELIA 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 **Arcelia**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

NÚM. PROG.	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS	
		A menos de 20 Km	A más de 20 Km
001	TERRENOS DE RIEGO	50.22	25.12
002	TERRENOS DE HUMEDAD.	25.12	37.66
003	TERRENOS DE TEMPORAL	25.12	18.83
004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	12.56	10.05
005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	10.05	6.27
006	MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL	60.95	37.67
007	MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	25.12	12.19
008	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)	1,893.72	1,657

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:

1. TERRENOS DE RIEGO.

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

2. TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3. TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6. TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

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

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

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA (001) CENTRO				
001	001	001	ALAMEDA	1.01
001	001	002	ARROYO	1.01
001	001	003	FRANCISCO JAVIER MINA	1.01
001	001	004	MELCHOR OCAMPO	1.01
001	001	005	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.01
001	001	006	MIGUEL HIDALGO	1.01
001	001	007	CUAUHTÉMOC	1.01

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	001	008	IGNACIO LÓPEZ RAYÓN	1.01
001	001	009	CANUTO NERI	1.01
001	001	010	CARITINO MALDONADO	1.01
001	001	011	ISABEL LA CATÓLICA	1.01
001	001	012	BARRANQUITA	1.01
001	001	013	ALAMEDA NORTE	1.01
001	001	014	GUADALUPE VICTORIA	1.01
001	001	015	CRISTÓBAL COLÓN	1.01
001	001	016	BERRIOZABAL	1.01
001	001	017	VICENTE GUERRERO	1.01
001	001	018	JOSÉ MARÍA MORELOS	1.01
001	001	019	LIBERTAD	1.01
001	001	020	INDEPENDENCIA	1.01
001	001	021	JUAN N. ÁLVAREZ.	1.01
COLONIA (002) LÁZARO CÁRDENAS				
001	002	001	PERIFÉRICO LÁZARO CÁRDENAS	0.95
001	002	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.95
COLONIA (003) VISTA HERMOSA				
001	003	001	HUMBOLT	0.95
001	003	002	HERMENEGILDO GALEANA	0.95
001	003	003	JUAN DE LA BARRERA	0.95
001	003	004	LA PAZ	0.95
001	003	005	MELCHOR OCAMPO	0.95
001	003	006	16 DE SEPTIEMBRE	0.95
001	003	007	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.95
001	003	008	IGNACIO RAMÍREZ NIGROMANTE	0.95
001	003	009	GUILLERMO PRIETO	0.95
001	003	010	PLAN DE IGUALA	0.95
001	003	011	FRANCISCO I. MADERO	0.95
001	003	012	IGNACIO LÓPEZ RAYÓN	0.95
001	003	013	CARITINO MALDONADO	0.95
COLONIA (004) DEPORTIVA				
001	004	001	ISABEL LA CATÓLICA	0.95
001	004	002	FRANCISCO JAVIER MINA	0.95

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	004	003	EUTIMIO PINZÓN	0.95
001	004	004	ARTEAGA	0.95
001	004	005	ABASOLO	0.95
001	004	006	JUANA NAVA	0.95
001	004	007	LEONA VICARIO	0.95
001	004	008	CELIA DE MEDINA	0.95
COLONIA (005) HÉROES SURIANOS				
001	005	001	COMISIÓN DE RÍO BALSAS	0.95
001	005	002	GRAL.CUSTODIO HERNANDEZ	0.95
001	005	003	OCAMPO	0.95
001	005	004	JUAN DE LA BARRERA	0.95
001	005	005	VICENTE SUÁREZ	0.95
001	005	006	VALERIO TRUJANO	0.95
001	005	007	ALTAMIRANO	0.95
001	005	008	NEGRETE	0.95
001	005	009	FCO. MÁRQUEZ	0.95
COLONIA (006) EMILIANO ZAPATA				
001	006	001	FRANCISCO MONTES DE OCA	0.95
001	006	002	VALERIO TRUJANO	0.95
001	006	003	VICENTE SUÁREZ	0.95
001	006	004	CERRADA MINA	0.95
001	006	005	GUADALUPE VICTORIA	0.95
001	006	006	COLÓN	0.95
001	006	007	BERRIO ZABAL	0.95
001	006	008	VICENTE GUERRERO	0.95
001	006	009	LIBERTAD	0.95
001	006	010	5 DE FEBRERO	0.95
001	006	011	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	0.95
001	006	012	RUFINO SALGADO	0.95
001	006	013	IGNACIO ZARAGOZA	0.95
COLONIA (007) CUERAMERA				
001	007	001	COLÓN	0.70
001	007	002	BERRIOZABAL	0.70
001	007	003	MORELOS	0.70

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	007	004	INDEPENDENCIA	0.70
001	007	005	20 DE NOVIEMBRE	0.70
001	007	006	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.70
001	007	007	OCAMPO	0.70
001	007	008	GALEANA	0.70
001	007	009	RENACIMIENTO	0.70
001	007	010	CALLE DEL PANTEÓN	0.70
COLONIA (008) PROGRESO				
001	008	001	CARITINO MALDONADO	0.70
001	008	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.70
001	008	003	ABASOLO	0.70
001	008	004	FRANCISCO I. MADERO	0.70
001	008	005	5 DE FEBRERO	0.70
001	008	006	CELIA MEDINA	0.70
001	008	007	GUILLERMO PRIETO	0.70
001	008	008	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	0.70
001	008	009	LEONA VICARIO	0.70
001	008	010	PINO SUÁREZ	0.70
COLONIA (009) NEREY				
001	009	001	JUAN PORCAYO	0.70
001	009	002	CRISTO REY	0.70
001	009	003	CERRO DEL GALLO	0.70
001	009	004	CERRO LA GUADALUPE	0.70
001	009	005	PRÓCORO PORCAYO	0.70
001	009	006	LA GUADALUPE	0.70
001	009	007	RÍO MEZCALA	0.70
001	009	008	PÍPILA	0.70
001	009	009	CONEJO	0.70
COLONIA (010) PEREDON COLORADO				
001	010	001	16 DE SEPTIEMBRE	0.57
001	010	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.57
001	010	003	PINO SUÁREZ	0.57
001	010	004	LA PAZ	0.57
001	010	005	CERRADA 16 DE SEPTIEMBRE	0.57
001	010	006	5 DE MAYO	0.57

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	010	007	ANGEL AGUIRRE RIVERO	0.57
COLONIA (011) JUAN N. ÁLVAREZ				
001	011	001	MORELIA	0.57
001	011	002	SAN FRANCISCO	0.57
001	011	003	FERNANDO RAMÓN	0.57
COLONIA (012) EL BROCAL				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.57
COLONIA (013) EL JARDÍN				
001	013	001	EMILIANO ZAPATA	0.57
001	013	002	JAZMÍN	0.57
001	013	003	DALIA	0.57
001	013	004	BUGAMBILIA	0.57
COLONIA (014) ANSELMO GÓMEZ				
001	014	001	TULIPANES	0.57
001	014	002	GARDENIA	0.57
001	014	003	NERDO	0.57
COLONIA (015) FRACC. EMILIANO ZAPATA (INVISUR)				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.57
COLONIA (016) FRACC. FLORES MAGÓN				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.57
COLONIA (017) TIERRA Y LIBERTAD				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.57
COLONIA (018) ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR				
001	018	001	LA TEJERA (AMLO)	0.57
001	018	002	LA COFRADÍA (AMLO)	0.57
COLONIA (019) EMPERADOR CUAUHTÉMOC				
001	019	001	EMPERADOR CUAUHTEMOC	0.57
LOCALIDAD (020) ACHOTLA				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.23
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (021) EL AGUACATE				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.23
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (022) AHUATEPEC (POTRERO)				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (023) EL AMACUÁHUITL				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.23
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (024) EL AVILUZ				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.23
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (025) AZIZINTLA				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.23
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (026) LOS BICES				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.23
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (027) LOS BRASILES				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.23
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (028) CACAHUANANCHE				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.23
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (029) COLONIA FILIBERTO GÓMEZ (LA CEIBA)				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.23
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (030) CAMPO MORADO				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.23
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (031) EL CAZAHUATE				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.23
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (032) CERRO GORDO				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.23
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (033) CERRO VERDE				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.23
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (034) CALOXTITLÁN				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (035) COLONIA VICENTE GUERRERO (COMOL)				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.23
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (036) XOCHITLA				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.23
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (037) COPALTEPEC				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.23
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (038) EL CORINDÓN (EL REPARO)				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.23
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (039) EL ESCONDIDO (VALLE EL ESCONDIDO)				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.23
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (040) IXCATEPEC				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.23
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (041) LAS JUNTAS				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.23
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (042) LOS LIMOS				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.23
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (043) MUMUXTITLÁN				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.23
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (044) EL NARANJO				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.23
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (045) NICOLÁS BRAVO				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.23
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (046) OJO DE AGUA				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (047) PALAPA				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.23
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (048) PALOS ALTOS				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.23
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (049) LAS PAROTAS				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.23
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (050) EL POTRERILLO				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.23
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (051) POZO ZARCO				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.23
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (052) LA PROVIDENCIA				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.23
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (053) EL SALITRE				
001	053	001	SIN NOMBRE	0.23
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (054) SAN BARTOLO				
001	054	001	SIN NOMBRE	0.23
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (055) SAN FRANCISCO				
001	055	001	SIN NOMBRE	0.23
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (056) SAN MIGUELITO				
001	056	001	SIN NOMBRE	0.23
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (057) SAN MIGUEL LINDAVISTA				
001	057	001	SIN NOMBRE	0.23
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (058) SANTO TOMÁS				
001	058	001	SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (059) LA SOLEDAD				
001	059	001	SIN NOMBRE	0.23
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (060) LOS TAMARINDOS				
001	060	001	SIN NOMBRE	0.23
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (061) TEMIXCO				
001	061	001	SIN NOMBRE	0.23
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (062) EL TERRERITO				
001	062	001	SIN NOMBRE	0.23
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (063) TEXCALTITLÁN (EL CAPIRE)				
001	063	001	SIN NOMBRE	0.23
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (064) TLALCHICHILPA				
001	064	001	SIN NOMBRE	0.23
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (065) LAS TRINCHERAS				
001	065	001	SIN NOMBRE	0.23
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (066) LA TRINIDAD (EJIDO COLONIA XOCHITLA)				
001	066	001	SIN NOMBRE	0.23
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (067) TULATENGO				
001	067	001	SIN NOMBRE	0.23
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (068) EL USHE				
001	068	001	SIN NOMBRE	0.23
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (069) VALLE GALEANA (EL TAMARINDO)				
001	069	001	SIN NOMBRE	0.23
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (070) EL VELADERO				
001	070	001	SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA's)
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (071) XOCHICALCO				
001	071	001	SIN NOMBRE	0.23
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (072) ALMOLOYA (ALMOLOYA EL GRANDE)				
001	072	001	SIN NOMBRE	0.23
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (073) EL MIRADOR				
001	073	001	SIN NOMBRE	0.23
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (074) SAN MARTÍN				
001	074	001	SIN NOMBRE	0.23
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (075) LOS CAJONES				
001	075	001	SIN NOMBRE	0.23
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (076) NUEVO LEÓN				
001	076	001	SIN NOMBRE	0.23
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (077) LAS PIÑAS				
001	077	001	SIN NOMBRE	0.23
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (078) LA COFRADÍA				
001	078	001	SIN NOMBRE	0.23
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (079) LA PAROTA DEL OCOTE				
001	079	001	SIN NOMBRE	0.23
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (080) ZITLALTENGO				
001	080	001	SIN NOMBRE	0.23
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (081) EL VARAL (EL BRINCO)				
001	081	001	SIN NOMBRE	0.23
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (082) EL OCOTITO				
001	082	001	SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (083) LA CONCORDIA				
001	083	001	SIN NOMBRE	0.23
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (084) HUAYATENGO				
001	084	001	SIN NOMBRE	0.23
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (085) SAN ANDRÉS				
001	085	001	SIN NOMBRE	0.23
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (086) ZOPILOTEPEC				
001	086	001	SIN NOMBRE	0.23
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (087) EL SUEÑO				
001	087	001	SIN NOMBRE	0.23
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (088) RINCÓN DEL CERRO				
001	088	001	SIN NOMBRE	0.23
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (089) EL MANGO				
001	089	001	SIN NOMBRE	0.23
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (090) LA PAROTITA				
001	090	001	SIN NOMBRE	0.23
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (091) BUENOS AIRES				
001	091	001	SIN NOMBRE	0.23
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (092) EL CIRIÁN				
001	092	001	SIN NOMBRE	0.23
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (093) ZUMPANGO				
001	093	001	SIN NOMBRE	0.23
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (094) EL GUAYABO				
001	094	001	SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (095) EL AMATE				
001	095	001	SIN NOMBRE	0.23
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (096) EL PUERTO DEL TEPEHUAJE				
001	096	001	SIN NOMBRE	0.23
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (097) EL VARILLO				
001	097	001	SIN NOMBRE	0.23
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (098) LA SOLANA (LA HUERTA)				
001	098	001	SIN NOMBRE	0.23
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (099) PIEDRA GRANDE				
001	099	001	SIN NOMBRE	0.23
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (100) GUERRERO (GUERRERITO)				
001	100	001	SIN NOMBRE	0.23
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (101) PARAJE SURIANO				
001	101	001	SIN NOMBRE	0.23
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (102) EL PROGRESO (ZAPOTITLÁN)				
001	102	001	SIN NOMBRE	0.23
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (103) EL CAJETE				
001	103	001	SIN NOMBRE	0.23
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (104) IXTEPEC				
001	104	001	SIN NOMBRE	0.23
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (105) EL LIMÓN				
001	105	001	SIN NOMBRE	0.23
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (106) LA LAGUNA				
001	106	001	SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (107) PARAJE NUEVO				
001	107	001	SIN NOMBRE	0.23
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (108) LA PAROTA CAMPO MORADO				
001	108	001	SIN NOMBRE	0.23
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (109) VILLA GUADALUPE VICTORIA (PAROTA GUADALUPE)				
001	109	001	SIN NOMBRE	0.23
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD LOCALIDADES (110) COLONIA TERRERO BLANCO				
001	110	001	CALLE SIN NOMBRE	0.23
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (111) VISTA HERMOSA				
001	111	001	SIN NOMBRE	0.23
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (112) COLONIA EMPERADOR CUAUHTÉMOC				
001	112	001	SIN NOMBRE	0.23
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (113) LA HUERTA				
001	113	001	SIN NOMBRE	0.23
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (114) LAS CAÑITAS				
001	114	001	SIN NOMBRE	0.23
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (115) CUADRILLA ASCENCIO				
001	115	001	SIN NOMBRE	0.23
001	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (116) EL MANGUITO				
001	116	001	SIN NOMBRE	0.23
001	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (117) LA REFORMA				
001	117	001	SIN NOMBRE	0.23
001	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
LOCALIDAD (118) NINGUNO [CENTRO DE BACHILLERATO TÉCNICO AGRÍCOLA]				
001	118	001	SIN NOMBRE	0.23
001	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (119) LAS CHIVAS				
001	119	001	SIN NOMBRE	0.23
001	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (120) HUERTA PIEDRAS NEGRAS				
001	120	001	SIN NOMBRE	0.23
001	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (121) LAS JUNTAS				
001	121	001	SIN NOMBRE	0.23
001	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (122) LOS MARTÍNEZ				
001	122	001	SIN NOMBRE	0.23
001	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LACALIDAD (123) NUEVA SENDA				
001	123	001	SIN NOMBRE	0.23
001	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (124) LAS PALMAS (LA PINZANERA)				
001	124	001	SIN NOMBRE	0.23
001	124	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (125) PRESA PALOS ALTOS				
001	125	001	SIN NOMBRE	0.23
001	125	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (126) EL RINCÓN				
001	126	001	SIN NOMBRE	0.23
001	126	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (127) REFORMA DE LÁZARO CÁRDENAS (EL ATERRIZAJE)				
001	127	001	SIN NOMBRE	0.23
001	127	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (128) TLANILPA EL NUEVO				
001	128	001	SIN NOMBRE	0.23
001	128	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (129) COLONIA PROGRESO				

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
001	129	001	SIN NOMBRE	0.23
001	129	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (130) COLONIA LA MINITA				
001	130	001	SIN NOMBRE	0.23
001	130	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (131) CRUCERO HACIENDA NUEVA				
001	131	001	SIN NOMBRE	0.23
001	131	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (132) TERCER MILENIO [RESTAURANTE]				
001	132	001	SIN NOMBRE	0.23
001	132	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (133) LA LAGUNA				
001	133	001	SIN NOMBRE	0.23
001	133	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (134) RANCHO LOS GEMELOS				
001	134	001	SIN NOMBRE	0.23
001	134	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (135) OJO DE AGUA				
001	135	001	SIN NOMBRE	0.23
001	135	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (136) LAS PALMAS				
001	136	001	SIN NOMBRE	0.23
001	136	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (137) FRACCIONAMIENTO FLORES MAGÓN				
001	137	001	SIN NOMBRE	0.23
001	137	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (138) FRACCIONAMIENTO UN NUEVO HORIZONTE PARA GUERRERO				
001	138	001	SIN NOMBRE	0.23
001	138	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (139) LAS GRANJAS				
001	139	001	SIN NOMBRE	0.23
001	139	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (140) EL MAL PASO				
001	140	001	SIN NOMBRE	0.23
001	140	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 en (UMA´s)
LOCALIDAD (141) TIERRA BLANCA				
001	141	001	SIN NOMBRE	0.23
001	141	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (142) EL TRAPICHAL				
001	142	001	SIN NOMBRE	0.23
001	142	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (143) LOS TRÉBOLES				
001	143	001	SIN NOMBRE	0.23
001	143	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (144) COLONIA GUADALUPE VICTORIA (TIERRA BLANCA)				
001	144	001	SIN NOMBRE	0.23
001	144	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (145) RANCHO EL LIMÓN				
001	145	001	SIN NOMBRE	0.23
001	145	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (146) FRACCIONAMIENTO ARCELIA I				
001	146	001	SIN NOMBRE	0.23
001	146	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (147) FRACCIONAMIENTO LOMAS TAURINAS				
001	147	001	SIN NOMBRE	0.23
001	147	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

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

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

USO HABITACIONAL PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades. Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, barro, 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 sectores de tipo popular o medio bajo. Se localiza en sectores 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 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en sectores 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 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en sectores 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.

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

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m² 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, el diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno. Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.47
	ECONÓMICA	HAB	0.59
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.59
	REGULAR	HAD	0.59
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.71
	BUENA	HAF	1.18
	MUY BUENA	HAG	1.42

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

COMERCIAL

ECONÓMICA.

Edificaciones ubicadas en sectores 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 sectores 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 sectores 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 sectores 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.

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 sectores 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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.37
	REGULAR	COB	3.55
	BUENA	COC	5.92
	MUY BUENA	COD	7.10
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	11.84

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

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 SECTOR 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 sectores 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 sectores 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 sectores y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	2.37
	LIGERA	INB	2.49
	MEDIANA	INC	2.96
	PESADA	IND	3.55

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

USO EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

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

BUENA.

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

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en sectores exclusivos 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EOA	3.55
	BUENA	EOB	4.14
	MUY BUENA	EOC	4.73

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

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	11.84

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

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

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

ALBERCA.

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

BARDAS DE TABIQUE.

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

AREAS JARDINADAS.

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

PALAPAS.

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

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	2.37
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	4.73
	ALBERCAS	OCC	1.18
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	2.37
	AREAS JARDINADAS	OCE	0.83
	PALAPAS	OCF	3.55
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCG	7.10

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

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Arcelia**, Guerrero, para los efectos legales procedentes.

ARTÍCULO TERCERO.- Publíquese en el periódico oficial del gobierno del Estado de Guerrero, 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 **Arcelia**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Arcelia**, 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.
Rubrica.

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 577 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 ARCELIA 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 Cecia 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

