



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

Martes 26 de Diciembre de 2023

Año CIV

Edición No. 103 Alcance XIV

CONTENIDO

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 582 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 COCULA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 4

DECRETO NÚMERO 583 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 COPALA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 32

DECRETO NÚMERO 584 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 COPANAToyac DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 60

CONTENIDO

(Continuación)

DECRETO NÚMERO 585 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 CUTZAMALA DE PINZÓN DEL
ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS
CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA
DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 86

PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 582 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 COCULA 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 Cocula 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 **Cocula**, 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 427/octubre/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano **Dr. Carlos Alberto Duarte Bahena**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, 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 **Cocula, 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/0188-19/2023 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 **Cocula, 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 5 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 **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

“PRIMERO. - Que la tabla de valores unitarios de uso de suelo y construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2024, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra carta magna.

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

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

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

Para la elaboración de las tablas de valores unitarios de construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, comercial; económica, regular, buena, muy buena, industrial: económica, ligera, mediana, pesada, obras complementarias; estacionamiento descubierto, alberca y bardas de tabique; 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, en el sentido de que para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle; de modo que para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, debiendo realizar entre otras actividades el estudio de mercado 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, de modo que la dirección de catastro municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores representan en promedio un 4.86 % del valor comercial; determinando que los Valores catastrales de terreno se encuentran en 1,983.16 % por abajo del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el 8.74 % con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 1,907.03 % por abajo del valor comercial.

Debido al decreto que declara inconstitucional el cobro de los impuestos adicionales, (camino, educación y turismo), los cuales ya no se consideran en el cobro del ejercicio fiscal 2024; el H Ayuntamiento de Cocula, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, propone no incrementar los valores de terreno y construcción, con respecto a los valores del año 2024; así mismo se propone aplicar para el año 2024 la tasa de 6 al millar anual, en lugar de la tasa del 4 al millar anual que se aplicó en el año 2023, esto con el objetivo de mantener los mismos valores aproximados en cobros en comparación con el ejercicio 2023.

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 10% en febrero, considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con

capacidades diferentes. En este contexto se procede a la formulación de la Tabla de valores unitarios de suelo urbano, rustico y construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral 001; considerando a los terrenos rústicos y a la cabecera municipal y localidades en el sector catastral 001, como se muestra en la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
<i>Terrenos Rústicos</i>					COCULA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170001	COCULA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170002	ACALMANTLILA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170003	APANGO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170004	APIPILULCO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170005	ATLIXTAC
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170006	ATZCALA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170009	CUETZALA DE LA REFORMA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170011	MACHITO DE LAS FLORES
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170012	LAS MESAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170013	LA MOHONERA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170014	EL MUNICIPIO (TIJUANITA)
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170016	PUENTE RIO SAN JUAN

12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170017	REAL DEL LIMÓN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170019	SAN NICOLÁS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170019	TECOMATLAN
	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170020	TLANIPATLAN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	1201700021	COLONIA TOMAS GOMEZ (EL TRIUNFO)
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170023	XONACATLA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170029	NUEVO BALSAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170032	LA CONCEPCIÓN (PUERTO DE TECOMATLAN)
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170033	CAMPO ARROZ VIEJO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170034	LA HACIENDA DE TEPOZONALCO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170044	LAS JUNTAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170052	LOS LAURELES
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170053	LA FUNDICIÓN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170054	LA MESA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170055	COLONIA VICENTE GUERRERO

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

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

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

De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62
------------------	------	----------------------	------

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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.

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

OCTAVO.- 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 Presidencia/0409/oct/2023, de fecha 04 de octubre del 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente tabla de valores unitarios de uso de suelo y construcción con vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1436/2023, de fecha 13 de octubre del año 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**"

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

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Cocula, 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 **Cocula**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, y el 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 **Cocula**, 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 **Cocula, Guerrero**, en el artículo 8 del impuesto predial, proponía elevar la tasa de 4 al millar aplicada en 2023, a 6 al millar para el 2024, lo que contraviene los derechos de legalidad y seguridad jurídica al no considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, no guarda proporcionalidad tributaria, 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 **Cocula**, 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/1436/2023, de fecha 13 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“me permito informarle que a 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.**

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

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 Cocula del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

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

DECRETO NÚMERO 582 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 COCULA 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 **Cocula**, 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 CATASTRAL 000

	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA	VALOR POR HA. (UMA'S)
SECTOR	PROG.	UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	
000	1	Terrenos de Riego	177.54
000	2	Terrenos de Humedad	130.20
000	3	Terrenos de Temporal	118.36
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	94.86
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	82.85
000	6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	189.37

000	7	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	52.10
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	165.70

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 CON EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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.- TABLAS 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 (SAN BARTOLO ALTO)				
001	001	001	MARIANO ABASOLO	0.60
001	001	002	MATAMOROS	0.60
001	001	003	NICOLÁS BRAVO	0.60
001	001	004	GUADALUPE VICTORIA	0.60
001	001	005	BENITO JUÁREZ	0.60
001	001	006	EMILIANO ZAPATA	0.60
001	001	007	PEDRO SUÁREZ	0.60
001	001	008	EL EJIDO	0.60
001	001	009	MIGUEL HIDALGO	0.60
001	001	010	RAYÓN	0.60
001	001	011	ÁLVARO OBREGÓN	0.60
001	001	012	AGUSTÍN MELGAR	0.60
001	001	013	NEGRETE	0.60
001	001	014	SIN NOMBRE	0.60
001	001	015	REFORMA AGRARIA	0.50
001	001	016	ÁLVARO OBREGÓN	0.50
001	001	017	CANAL	0.50
COLONIA 002 (LA GUADALUPE)				
001	002	001	ÁLVARO OBREGÓN	0.60
001	002	002	MATAMOROS	0.60
001	002	003	MARIANO ESCOBEDO	0.60
001	002	004	CARR. IGUALA-COCULA	0.60
001	002	005	RAYÓN	0.60
001	002	006	SIN NOMBRE	0.60
001	002	001	DEL CANAL	0.50
001	002	002	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	002	003	JUAN DE LA BARRERA	0.50
001	002	004	JUAN ESCUTIA	0.50
001	002	005	CARR. IGUALA-COCULA	0.50
001	002	006	AGUSTÍN MELGAR	0.50

001	002	007	FRANCISCO MÁRQUEZ	0.50
001	002	008	VICENTE SUÁREZ	0.50
001	002	009	16 DE SEPTIEMBRE	0.50
001	002	010	15 DE SEPTIEMBRE	0.50
001	002	013	REFORMA AGRARIA	0.50
COLONIA 003 (SAN BARTOLO BAJO)				
001	003	001	MARIANO ABASOLO	0.60
001	003	002	ALLENDE	0.60
001	003	003	NICOLÁS BRAVO	0.60
001	003	004	MATAMOROS	0.60
001	003	005	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.60
001	003	006	CARR. IGUALA-COCULA	0.60
001	003	007	5 DE MAYO	0.50
001	003	008	INDEPENDENCIA	0.50
001	003	009	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	003	010	NIÑOS HEROES	0.50
001	003	011	FRANCISCO JAVIER MINA	0.50
001	003	012	GENERAL VICENTE GUERRERO	0.50
001	003	013	DEL CANAL	0.50
001	003	014	PLUTARCO ELIAS CALLES	0.50
001	003	015	FRANCISCO MONTES DE OCA	0.50
001	003	016	LA OLIVA	0.50
001	003	017	ZARAGOZA	0.50
001	003	018	GENERAL CUÉLLAR	0.40
001	003	019	SIN NOMBRE	0.40
COLONIA 004 (LAS CASITAS)				
001	004	001	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	004	002	DEL CANAL	0.50
001	004	003	GENERAL CUÉLLAR	0.40
001	004	004	DOC. TERESA MANJARREZ	0.40
001	004	005	TULIPANES	0.40
001	004	006	JAZMINEZ	0.40
001	004	007	BUGAMBILIAS	0.40
001	004	008	SIN NOMBRE	0.40
COLONIA 005 (SAN FRANCISCO)				

001	005	001	5 DE MAYO	0.60
001	005	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	005	003	AV. DEL TRABAJO	0.60
001	005	004	2 DE ABRIL	0.60
001	005	005	GENERAL PINZÓN	0.60
001	005	006	GENERAL ARTEAGA	0.60
001	005	007	INDEPENDENCIA	0.60
COLONIA 006 LA CONCEPCION (CENTRO)				
001	006	001	AV. DEL TRABAJO	0.60
001	006	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	006	003	MORELOS	0.60
001	006	004	GENERAL PINZÓN	0.60
001	006	005	INDEPENDENCIA	0.60
001	006	006	HERMENEGILDO GALEANA	0.60
001	006	007	JUAN ÁLVAREZ	0.60
001	006	008	ALDAMA	0.60
001	006	009	GENERAL ARTEAGA	0.60
001	006	010	JARDÍN	0.60
001	006	011	MIGUEL HIDALGO	0.60
001	006	012	SIN NOMBRE	0.60
001	006	013	LÓPEZ PORTILLO	0.50
COLONIA 007 (SAN MIGUEL)				
001	007	001	MORELOS	0.60
001	007	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	007	003	INDEPENDENCIA	0.60
001	007	004	HERMENEGILDO GALEANA	0.60
001	007	005	JUAN ÁLVAREZ	0.60
001	007	006	AGUSTÍN RAMIREZ	0.60
001	007	007	LÁZARO CARDENAS	0.50
001	007	008	FELIPE CARRILO	0.50
001	007	009	GENERAL PINZÓN	0.50
001	007	010	SIN NOMBRE	0.50
COLONIA 008 (LA PLATA)				
001	008	001	LÁZARO CARDENAS	0.50
001	008	002	FELIPE CARRILO	0.50

001	008	003	LÓPEZ PORTILLO	0.50
001	008	004	LÓPEZ MATEOS	0.50
001	008	005	FELIPE ÁNGELES	0.50
001	008	006	FRANCISCO I. MADERO	0.50
001	008	007	FRANCISCO VILLA	0.50
001	008	008	JOSÉ MARIA PINO SUÁREZ	0.40
001	008	009	SIN NOMBRE	0.40
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 009 (ACALMANTLILA)				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.37
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
LOCALIDAD 010 (APANGO)				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.37
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
LOCALIDAD 011 (APIPILULCO)				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.45
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.45
LOCALIDAD 012 (ATLIXTAC)				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.4
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.4
LOCALIDAD 013 (ATZCALA)				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.4
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.4
LOCALIDAD 014 (CUETZALA DE LA REFORMA)				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.35
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 015 (MACHITO DE LAS FLORES)				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.35
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 016 (LAS MESAS)				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.35
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 017 (MOHONERA)				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.35

001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 018 EL MUNICIPIO (TIJUANITA)				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.35
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 019 (PUENTE RIO SAN JUAN)				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.37
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
LOCALIDAD 020 (REAL DEL LIMON)				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.35
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 021 (SAN NICOLÁS)				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.35
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 022 (TECOMATLAN)				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.35
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 023 (TLANIPATLAN)				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.35
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 024 COLONIA TOMAS GOMEZ (EL TRIUNFO)				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.37
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
LOCALIDAD 025 (XONACATLA)				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.35
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 026 (NUEVO BALSAS)				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.45
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.45
LOCALIDAD 027 LA CONCEPCION (PUERTO DE TECOMATLÁN)				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.35
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 028 (CAMPO ARROZ VIEJO)				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.35
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 029 (LA HACIENDA DE TEPOZONALCA)				

001	029	001	SIN NOMBRE	0.35
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 030 (LAS JUNTAS)				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.35
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 031 (LOS LAURELES)				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.35
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 032 (LA FUNDICIÓN)				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.35
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 033 (LA MESA)				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.35
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 034 (COLONIA VICENTE GUERRERO)				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.35
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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

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

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

ECONÓMICA

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

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

INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 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 todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO

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

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

BUENA

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

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto 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 y 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 superficies promedio de 500m²y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M ² .
		CONSTRUCCIÓN	
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.60
	ECONÓMICA	HAB	0.95
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.07
	REGULAR	HAD	1.18
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.72
	BUENA	HAF	2.96
	MUY BUENA	HAG	4.73

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; contruidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

REGULAR

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

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

BUENA

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

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

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

LUJO

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

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA'S)
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.30
	REGULAR	COB	1.87
	BUENA	COC	4.73
	MUY BUENA	COD	4.80
	LUJO	COE	4.85

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

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

LIGERA

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

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

MEDIA

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

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

financiamiento bancario.

PESADA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA ´S)
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	12.05
	LIGERA	INB	12.05
	MEDIANA	INC	16.49
	PESADA	IND	16.52

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO

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

ALBERCA

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

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA´S)
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.60
	ALBERCA	OCB	0.74
	BARDAS DE TABIQUE	OCC	1.78

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO. - Remítanse el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, 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 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Cocula, 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 582 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 COCULA 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 583 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 COPALA 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 Copala 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 **Copala, 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/494/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano **Q.B.P. Guadalupe García Villalva**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copala, 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 **Copala, 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/0188-20/2023 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 **Copala, 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 13 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 **Copala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO Y CLASE:** habitacional: precaria, económica, regular, buena y muy buena, comercial: económica, regular y buena, y 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 Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van de predios

colindantes con zona federal marítimo terrestre (playas), con vista a esta, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomándose en cuenta los métodos de 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 Copala, con apoyo del personal de obras del mismo de Municipio, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en el Municipio de Copala, se concluye que los valores catastrales del terreno representan el 2.89% con respecto al valor comercial; determinándose que el valor catastral del terreno se encuentra en un 3,523.85% por debajo de los valores comerciales; así también los valores catastrales de construcción representan el 17.29%; determinándose que el valor catastral de la construcción se encuentra en un 631.45% por abajo del valor comercial de la construcción.

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 propone incrementar los valores unitarios de suelo en un 7.70%, no así los de construcción los cuales siguen siendo los mismos que se aplicaron en el año 2023; de la misma manera se propone aplicar la tasa para el cobro del impuesto predial del 11 al millar anual, en lugar de la tasa del 8 al millar que se aplicó en el año 2023.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **11 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 a la zona catastral homogénea más próxima.

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

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	38	Cópala	Terrenos rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la colonia/barrio
12	Guerrero	018	Cópala	120180001	Cópala
12	Guerrero	018	Cópala	120180003	Atrixco
12	Guerrero	018	Cópala	120180005	Campanilla
12	Guerrero	018	Cópala	120180006	La Cañada del Arroz
12	Guerrero	018	Cópala	120180008	El Carrizo
12	Guerrero	018	Cópala	120180014	La Fortuna (La Yeguada)
12	Guerrero	018	Cópala	120180017	Islaltepec (Las Parotas)
12	Guerrero	018	Cópala	120180018	Las Lajas
12	Guerrero	018	Cópala	120180020	Ojo de Agua (Las Salinas)
12	Guerrero	018	Cópala	120180022	El Papayo
12	Guerrero	018	Cópala	120180023	Las Peñas
12	Guerrero	018	Cópala	120180027	San Francisco
12	Guerrero	018	Cópala	120180039	Los Lirios
12	Guerrero	018	Cópala	120180054	Comunidad General Enrique Rodríguez [El Campamento]
12	Guerrero	018	Cópala	120180009	Juan N. Álvarez (Playa Ventura)
12	Guerrero	018	Cópala	120180041	Mata de Mangle
12	Guerrero	018	Cópala		Playa Azul

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	C L A S I F I C A C I O N				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	Muy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/474/2023, de fecha 03 de octubre del presente año, 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/1409/2023, de fecha 12 de octubre del año 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**"

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

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Copala, 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 **Copala**, 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 marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Copala**, 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 **Copala**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, proponía elevar la tasa de **8** al millar aplicada en 2023, a **11** al millar para el 2024, lo que contraviene los derechos de legalidad y seguridad jurídica al no considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, no guarda proporcionalidad tributaria, 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 9.5 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, por lo que se incrementa la tasa al millar, los valores de las tablas, quedarán las establecidas en el ejercicio fiscal 2023.

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 **Copala**, 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.”**

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 Copala del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

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

DECRETO NÚMERO 583 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 COPALA 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 **Copala, 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.

S E C T O R C A T A S T R A L 0 0 0

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DEL SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego	29.47
000	2	Terrenos de Humedad	27.67
000	3	Terrenos de Temporal	24.38
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	13.01
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	10.35
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal	38.80
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal	30.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO 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 EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
001 COLONIA CENTRO				
001	001	001	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.71
001	001	002	PLAZA SAN JUAN	0.71
001	001	003	MINA	0.71
001	001	004	MORELOS	0.71
001	001	005	CUAUHTÉMOC	0.71
001	001	006	VICENTE GUERRERO	0.71
001	001	007	NIÑOS HÉROES	0.71
001	001	008	PROGRESO	0.71
001	001	009	AVENIDA CONSTITUYENTES	0.71
001	001	010	CALLEJÓN DE LA ROSA	0.65
001	001	011	LEONA VICARIO	0.65
COLONIA: 002 BARRIO NUEVO				
001	002	001	MATAMOROS	0.71
001	002	002	AVENIDA ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.71
001	002	003	LEONA VICARIO	0.65
001	002	004	PORFIRIO DÍAZ	0.65
001	002	005	BENITO JUÁREZ	0.65
001	002	006	CUITLÁHUAC	0.65
COLONIA: 003 CELAYA				
001	003	001	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.71
001	003	002	MONTES DE OCA	0.71
001	003	003	ALTAMIRANO	0.71

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	003	004	CUITLÁHUAC	0.71
001	003	005	CORREGIDORA	0.71
001	003	006	NIÑO PERDIDO	0.71
001	003	007	MIGUEL ALEMÁN	0.71
001	003	008	ÁLVARO OBREGÓN	0.71
001	003	009	SIN NOMBRE	0.71
001	003	010	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.71
COLONIA: 004 LA LOMA				
001	004	001	ÁLVARO OBREGÓN	0.71
001	004	002	CORREGIDORA	0.71
001	004	003	NIÑO PERDIDO	0.71
001	004	004	MIGUEL ALEMÁN	0.71
001	004	005	AGUSTÍN DELGADO	0.71
001	004	006	PROGRESO	0.71
001	004	007	LEONA VICARIO	0.71
001	004	008	AVENIDA CONSTITUYENTES	0.71
001	004	009	DURANGO	0.71
001	004	010	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.71
001	004	011	SIN NOMBRE	0.71
001	004	012	JUAN ESCUTIA	0.65
001	004	013	ECHEVERRÍA	0.65
COLONIA: 005 EL ARROYO				
001	005	001	PROGRESO	0.71
001	005	002	LEONA VICARIO	0.71
001	005	003	AVENIDA CONSTITUYENTES	0.71
001	005	004	ECHEVERRÍA	0.71
001	005	005	CALLEJÓN SIN NOMBRE	0.65
COLONIA: 006 LAS FLORES				
001	006	001	AVENIDA CONSTITUYENTES	0.71
001	006	002	JUAN N ÁLVAREZ	0.71
001	006	003	ARGENTINA	0.71
001	006	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.71
001	006	005	MIGUEL ALEMÁN	0.71

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	006	006	PROGRESO	0.65
001	006	007	BENITO JUÁREZ	0.65
001	006	008	SIN NOMBRE	0.65
001	006	009	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.65
COLONIA: 007 CHARCHOVE				
001	007	001	INDEPENDENCIA	0.65
001	007	002	NIÑOS HÉROES	0.65
001	007	003	VICENTE GUERRERO	0.65
001	007	004	SIN NOMBRE	0.65
001	007	005	CUAUHTÉMOC	0.65
001	007	006	PIEDRA MORADA	0.65
001	007	007	AVENIDA CONSTITUYENTES	0.65
001	007	008	BENITO JUÁREZ	0.65
001	007	009	5 DE FEBRERO	0.65
COLONIA:008 EL HUICÓN				
001	008	001	BENITO JUÁREZ	0.71
001	008	002	FRANCISCO JAVIER MINA	0.71
001	008	003	MORELOS	0.71
001	008	004	CUAUHTÉMOC	0.71
001	008	005	5 DE FEBRERO	0.65
001	008	006	AVENIDA ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.65
001	008	007	LAURO AGUIRRE	0.65
COLONIA: 009 EL MANGUITO				
001	009	001	BACHILLERES	0.71
001	009	002	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.71
001	009	003	ACACIA	0.50
001	009	004	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	0.50
001	009	005	CAMINO A ATRIXCO	0.50
001	009	006	20 DE MAYO	0.50
001	009	007	AVENIDA EL COPAL	0.50
001	009	008	SIN NOMBRE	0.50
COLONIA: 010 VISTA MAR				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	010	001	20 DE MAYO	0.71
001	010	002	AVENIDA EL COPAL	0.71
001	010	003	ARGENTINA	0.71
001	010	004	ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.71
001	010	005	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.71
001	010	006	SIN NOMBRE	0.71
COLONIA: 011 ADOLFO LÓPEZ MATEOS				
001	011	001	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.71
001	011	002	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.65
001	011	003	FRANCISCO RUÍZ MASSIEU	0.65
001	011	004	ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.65
001	011	005	AVENIDA EL COPAL	0.65
001	011	006	ARGENTINA	0.65
001	011	007	IGNACIO ALTAMIRANO	0.65
001	011	008	EL MAGUEY	0.65
001	011	009	FRANCISCO VILLA	0.65
001	011	010	AVENIDA CONSTITUYENTES	0.65
001	011	011	SIN NOMBRE	0.65
COLONIA: 012 VISTA HERMOSA				
001	012	001	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.71
001	012	002	FRANCISCO VILLA	0.65
001	012	003	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.65
001	012	004	22 DE FEBRERO	0.65
001	012	005	IGNACIO ALTAMIRANO	0.65
001	012	006	AVENIDA EL COPAL	0.65
001	012	007	EL MAGUEY	0.65
001	012	008	SIN NOMBRE	0.65
COLONIA: 013 EL MAGUEY				
001	013	001	EL MAGUEY	0.65
001	013	002	FRANCISCO VILLA	0.65

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	013	003	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.65
001	013	004	SIN NOMBRE	0.65
COLONIA: 014 EL NANCHITO				
001	014	001	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.71
001	014	002	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.71
001	014	003	PORFIRIO DÍAZ	0.65
001	014	004	LEONA VICARIO	0.65
001	014	005	CORREGIDORA	0.65
001	014	006	MIGUEL ALEMÁN	0.65
001	014	007	MATAMOROS	0.65
001	014	008	SIN NOMBRE	0.65
LOCALIDADES				
015 CAÑADA DEL ARROZ				
001	015	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	015	002	SIN NOMBRE	0.46
001	015	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
016 GENERAL ENRIQUE RODRÍGUEZ				
001	016	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	016	002	SIN NOMBRE	0.46
001	016	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
017 EL PAPAYO				
001	017	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	017	002	SIN NOMBRE	0.46
001	017	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
018 CAMPANILLA				
001	018	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	018	002	SIN NOMBRE	0.46
001	018	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
019 LOS LIRIOS				
001	019	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	019	002	SIN NOMBRE	0.46
001	019	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
020 ATRIXCO				
001	020	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	020	002	SIN NOMBRE	0.46
001	020	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
021 LAS PEÑAS				
001	021	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	021	002	SIN NOMBRE	0.46
001	021	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
022 LA FORTUNA				
001	022	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	022	002	SIN NOMBRE	0.46
001	022	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
023 LAS SALINAS				
001	023	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	023	002	SIN NOMBRE	0.46
001	023	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
001	023	004	AV. POZAHUALCO Y CARR. NACIONAL HASTA TELEBACHILLERATO	0.71
024 EL CARRIZO				
001	024	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	024	002	SIN NOMBRE	0.46
001	024	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
001	024	004	ESC. TELESECUNDARIA ESCUDO NACIONAL HASTA CALLE PRINCIPAL	0.71
025 SAN FRANCISCO				
001	025	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	025	002	SIN NOMBRE	0.46
001	025	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
001	025	004	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE Y CARRETERA NACIONAL HASTA EL PUENTE.	0.71
026 LAS LAJAS				
001	026	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	026	002	SIN NOMBRE	0.46
001	026	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
001	026	004	CAPILLA SAN JOSÉ PATRIARCA Y CARRETERA NACIONAL HASTA CALLE PRINCIPAL 2	0.71

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
027 ISLALTEPEC				
001	027	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	027	002	SIN NOMBRE	0.46
001	027	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.46
001	027	004	CALLE PRINCIPAL 1Y CARRETERA NACIONAL HASTA SEC. TÉCNICA N° 35	0.71
028 JUAN N. ÁLVAREZ (PLAYA VENTURA)				
001	028	001	CALLES TURÍSTICAS (COLINDANCIA CON ZONA FEDERAL)	1.00
001	028	002	CALLES URBANAS	0.87
001	028	003	CALLES SUBURBANAS	0.84
001	028	004	CALLES RURALES	0.82
029 MATA DE MANGLE				
001	029	001	CALLES TURÍSTICAS (COLINDANCIA CON ZONA FEDERAL)	1.00
001	029	002	CALLES URBANAS	0.87
001	029	003	CALLES SUBURBANAS	0.84
001	029	004	CALLES RURALES	0.82
030 PLAYA AZUL				
001	030	001	CALLES TURÍSTICAS (COLINDANCIA CON ZONA FEDERAL)	1.00
001	030	002	CALLES URBANAS	0.87
001	030	003	CALLES SUBURBANAS	0.84
001	030	004	CALLES RURALES	0.82

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura

urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

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

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

ECONÓMICA

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

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

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

REGULAR

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

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

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

BUENA

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

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

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

MUY BUENA

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

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

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

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.17
	ECONÓMICA	HAB	1.29
	REGULAR	HAC	3.26
	BUENA	HAD	7.28
	MUY BUENA	HAE	11.93

USO COMERCIAL**ECONÓMICA**

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

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

REGULAR

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block

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

BUENA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.95
	REGULAR	COB	3.77
	BUENA	COC	6.28

OBRA COMPLEMENTARIA

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 Y CHAPOTEADERO

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

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

BARDAS

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

JARDINES

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

PALAPA

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

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.36
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	3.23
	ALBERCA	OCC	0.63
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	0.63
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	0.90
	CANCHA DE TENIS	OCF	0.90
	BARDAS DE TABIQUE	OCG	1.50
	ÁREAS JARDINADAS	OCH	0.44
	PALAPAS	OCI	3.14
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCJ	1.36
	CISTERNAS	OCK	5.65

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**.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Remítanse el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copala, 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.

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 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 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Copala, 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 583 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 COPALA 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 584 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 COPANAToyAC 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 Copanatoyac 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 **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número MCG/402/2023, del 15 de octubre de 2023, el Ciudadano Ing. Eleuterio Reyes Calleja, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copanatoyac**, 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, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copanatoyac**, 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 2023, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto 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/0188-22/2023, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

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

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copanatoyac**, 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 13 de octubre de 2023, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copanatoyac**, 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; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, regular y buena, **Comercial;** precaria, económica, regular y 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 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 Copanatoyac, 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 con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa el **60.26%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **68.45%** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **14.88%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **571.78%** por abajo del valor comercial.

Así como derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la suprema corte de justicia de la nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, en el municipio de Copanatoyac no se consideran los adicionales para el ejercicio 2024, por lo que se incrementaron en 174.66 %, en los valores catastrales de suelo, y en los valores catastrales de construcción se incrementaron en 146.80%. Así mismo se disminuyó la tasa impositiva para el cobro del impuesto predial del 12 al millar anual del 2023 al 5 al millar anual para el 2024.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 40% en el mes de enero, el 25% en febrero y el 10% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal con sus colonias y barrios junto con todas 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	20	Copanatoyac	12200001	Terrenos rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200002	Copanatoyac
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200003	Tlacotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200004	Col. Nuevo Iguapala, Anexo de Tlacotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200005	Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200006	Col. las Palmas, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200007	Col. Xaltemec, anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200008	Col. Buena Vista, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200009	Col. 5 de mayo, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200010	Llano Escondido
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200011	San Agustín Ocoapa, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200012	Ocoatepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200013	Col. Vista Alegre, Anexo de Ocoatepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200014	Col. Chalmita, Anexo de Ocoatepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200015	El Ocotito, Anexo de Ocoatepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200016	Santa Cruz
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200017	Col. Santiago Apóstol, Anexo de Santa Cruz
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200018	La Concepción
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200019	Plan de San Miguel
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200020	Tenexcalcingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200021	San Vicente Amole
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200022	Col. San Marcos, Anexo de San Vicente
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200023	la asunción
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200024	Cozondiapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200025	Guacamaya
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200026	Quiahuiltepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200027	Totohuehuetlan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200028	Potoichan

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200029	Buena Vista Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200030	La Reforma, Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200031	Costilla del Cerro
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200032	Loma Bonita
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200033	Plan de San Juan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200034	Santa Anita
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200035	Plan de Lagunilla
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200036	Platanar
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200037	Rancho Escondido
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200038	Col. San Gabriel Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200039	Col. Jesus de Nazaret Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200040	Tlalquetzalapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200041	Zacazonapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200042	Cuautololo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200043	Zacaixtlahuacan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200044	Cacahuatepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200045	Yelotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200046	La Trinchera
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200047	Xitomatla
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200048	Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200049	Ocotillo Anexo de Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200050	Col. de Guadalupe Anexo de Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200051	Santa Cruz Anexo de Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200052	Teuistskojtlá
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200052	Patlichá Centro
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200053	Col. Tepeyac (Patlichá)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200054	Col. San Martín (Patlichá)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200055	Col. Santa Cruz Verde (Patlichá)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200056	Oztocingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200057	Las Cruces
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200058	Vista Hermosa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200059	Crucero de Oztocingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200060	Nuevo Renacimiento Anexo de Cuautololo

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

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.

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

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 POR SU CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONOMÍA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
HABITACIONAL / HABITACIONAL CON COMERCIO	30	50	50	60	70
HOTELES, DEPORTIVOS Y GIMNASIOS.	30	40	50	60	70

TERMINALES Y COMUNICACIONES	10	20	30	40	50
OFICINAS Y COMERCIOS	20	40	50	60	70
ABASTO	10	20	30	40	
INDUSTRIA	20	30	50	60	
HOSPITALES		30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

EN DONDE:
$$\frac{Fed ((vu - e) * 0.90) + (vu * 0.10)}{vu}$$

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 CM/AM/012/2023, fechado el 02 de octubre 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio SFA/SI/CGC/1442/2023 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."**

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 **Copanoyac**, 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 **Copanatoyac**, 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 40% en el mes de enero, el 25% en febrero y el 10% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Copanatoyac**, 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 **Copanatoyac**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, **disminuyó** la tasa de 12 a **5** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

“ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Copanatoyac, 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 CM/AM/012/2023, fechado el 2 de octubre de 2023, el H. Ayuntamiento de **Copanatoyac**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1442/2023, de fecha 12 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento. Se concluye que los valores catastrales de suelo se incrementaron en 174.66% y los valores catastrales de construcción se incrementaron en 146.80%, aun así, solo en los valores catastrales de construcción estaría por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado. Así mismo se disminuyó la tasa impositiva para el cobro del impuesto predial del 12 al millar anual del 2023 al 5 al millar anual para el 2024.”**

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 Copanatoyac 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 584 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 COPANATUYAC 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 **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 000:

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de riego.	35.00
000	2	Terrenos de humedad.	32.00
000	3	Terrenos de temporal.	30.00
000	4	Terrenos de agostadero laborable.	29.00
000	5	Terrenos de agostadero cerril.	31.00

000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	37.00
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	37.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:

1. TERRENOS DE RIEGO.

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

2. TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3. TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 (CENTRO)				
001	001	001	ÁLVAREZ	4.12
001	001	002	GUERRERO	4.12

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	001	003	INDEPENDENCIA	4.12
001	001	004	MORELOS	4.12
001	001	005	HIDALGO	4.12
001	001	006	PORFIRIO DÍAZ	4.12
001	001	007	ING. JORGE SÁNCHEZ MEJORADO	4.12
COLONIA 002 (BARRIO EL PINO)				
001	002	001	MORELOS SUR	4.12
001	002	002	BRAVO	4.12
COLONIA 003 (BARRIO SAN ISIDRO)				
001	003	001	CUAUHTÉMOC	4.12
COLONIA 004 (BARRIO 3 DE MAYO)				
001	004	001	SANTA CRUZ	4.12
COLONIA 005 (BARRIO SAN JOSE)				
001	005	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	4.12
COLONIA 006 (BARRIO DE LA LUZ)				
001	006	001	ORIENTE	4.12
001	006	002	AVENIDA NORTE	4.12
001	006	003	ZAPATISTA	4.12
001	006	004	2 DE OCTUBRE	4.12
COLONIA 007 (BARRIO EL CALVARIO)				
001	007	001	CALVARIO	4.12
COLONIA 008 (BARRIO BUENA VISTA)				
001	008	001	BUENA VISTA	4.12
COLONIA 009 (BARRIO AHUASTEPEC)				
001	009	001	BARRIO AHUASTEPEC	4.12
COLONIA 010 (BARRIO SAN FRANCISCO)				
001	010	001	BARRIO SAN FRANCISCO	4.12
COLONIA 011 (BARRIO SANTA CRUZ)				
001	011	001	BARRIO SANTA CRUZ	4.12
COLONIA 012 (BARRIO SAN ANTONIO)				
001	012	001	BARRIO SAN ANTONIO	4.12
COLONIA 013 (BARRIO TAMARINDO)				
001	013	001	BARRIO TAMARINDO	4.12
COLONIA 014 (BARRIO LA PROVIDENCIA)				
001	014	001	BARRIO LA PROVIDENCIA	4.12
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 015 (TLACOTEPEC)				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 016 (COLONIA NUEVO IGUALAPA, ANEXO DE TLACOTEPEC)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 017 (OCOAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 018 (COL. LAS PALMAS, ANEXO DE OCOAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 019 (COL. XALTEMEC, ANEXO DE OCOAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 020 (COL. BUENA VISTA, ANEXO DE OCOAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 021 (COL. 5 DE MAYO, ANEXO DE OCOAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 022 (LLANO ESCONDIDO)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 023 (COL. SAN AGUSTIN OCOAPA, ANEXO DE OCOAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 024 (OCOTEPEC)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 025 (COL. VISTA ALEGRE ANEXO DE OCOTEPEC)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 026 (COL. CHALMITA, ANEXO DE OCOTEPEC)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 027 (EL OCOTITO, ANEXO DE OCOTEPEC)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
LOCALIDAD 028 (SANTA CRUZ)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 029 (COL. SANTIAGO APOSTOL, ANEXO DE SANTA CRUZ)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 030 (LA CONCEPCIÓN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 031 (PLAN DE SAN MIGUEL)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 032 (TENEXCALCINGO)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 033 (SAN VICENTE AMOLE)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 034 (COL. SAN MARCOS, ANEXO DE SAN VICENTE)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 035 (LA ASUNCIÓN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 036 (COZONDIAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 037 (GUACAMAYA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 038 (QUIAHUILTEPEC)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 039 (TOTOHUEHUETLAN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 040 (POTOICHAN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
LOCALIDAD 041 (BUENA VISTA ANEXO DE POTOICHAN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 042 (LA REFORMA ANEXO DE POTOICHAN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 043 (COSTILLA DEL CERRO)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 044 (LOMA BONITA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 045 (PLAN DE SAN JUAN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 046 (SANTA ANITA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 047 (PLAN DE LAGUNILLA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 048 (PLATANAR)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 049 (RANCHO ESCONDIDO)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 050 (TLALQUETZALAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 051 (COL. SAN GABRIEL ANEXO DE POTOICHAN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 052 (COL. JESUS DE NAZARET ANEXO DE POTOICHAN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 053 (ZACAZONAPA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 054 (CUAUTOLOLO)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 055 (ZACAIXTLAHUACAN)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 056 (CACAHUATEPEC)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 057 (YELOTEPEC)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 058 (LA TRINCHERA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 059 (XITOMATLA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 060 (OCOTEQUILA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 061 (OCOTILLO ANEXO DE OCOTEQUILA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 062 (COL. DE GUADALUPE ANEXO DE OCOTEQUILA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 063 (SANTA CRUZ ANEXO DE OCOTEQUILA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 064 (TEUISTSKOJTLA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 065 (PATLICHA CENTRO)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 066 (COL. TEPEYAC (PATLICHA))				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 067 (COL. SAN MARTIN (PATLICHA))				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 068 (COL. SANTA CRUZ VERDE (PATLICHA))				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 069 (OZTOCINGO)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 070 (LAS CRUCES)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 071 (VISTA HERMOSA)				
001	015	001	SIN NOMBRE	4.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 072 (CRUCERO DE OZTOCINGO)				
001	015	003	SIN NOMBRE	4.12
001	015	004	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12
LOCALIDAD 073 (NUEVO RENACIMIENTO ANEXO DE CUAUTOLOLO)				
001	015	005	SIN NOMBRE	4.12
001	015	006	ANDADOR SIN NOMBRE	4.12

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

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

USO HABITACIONAL:

PRECARIA.

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

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

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

ECONÓMICA.

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

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

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

REGULAR.

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

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

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

BUENA.

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

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

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

USO	CLASE	CLAVE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	6.17
	ECONÓMICA	HAB	6.17
	REGULAR	HAC	6.17
	BUENA	HAD	7.51

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 CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	6.17
	REGULAR	COB	6.17
	BUENA	COC	6.17
	MUY BUENA	COD	7.51

TRANSITORIOS

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

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

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

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 vigente, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, debe ser de dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, y el Ayuntamiento de **Copanatoyac**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la gaceta municipal.

ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Copanatoyac**, 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 584 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 COPANATOYAC 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 585 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 CUTZAMALA DE PINZÓN 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 Cutzamala de Pinzón 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 Rústico, Urbano y de Construcción, que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cutzamala de Pinzón, 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 0308/10//2023, de fecha 14 de octubre de 2023, la Ciudadana Mayté Lucero Arce Jaimes, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, 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 **Cutzamala de Pinzón, 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/188-29/2023 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 **Cutzamala de Pinzón, 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 doce 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 **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2024**.

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

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpieza, 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; escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elementos accesorios, obras complementarias.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

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

ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, 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 Cutzamala de Pinzón, 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 **9.12 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **1,047.96%** del valor comercial; así mismo el valor de construcciones representa en promedio el **21.50%** del valor comercial; determinándose que el valor catastral de las construcciones se encuentra en un **508.75%** por debajo 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, este Honorable Ayuntamiento Municipal de Cutzamala de Pinzón, Guerrero, no los considerara para su cobro para el ejercicio fiscal 2024. Se reflejará un incremento en la tasa de cobro del 4 al millar al 5 al millar, así mismos los valores catastrales se mantienen en el mismo importe.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados;

para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a las colonias y barrios de la cabecera municipal y todas las localidades del municipio en el sector catastrales 001.

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	Terrenos rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Centro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Divisadero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	Las Flores
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	La Tortuguita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	La Curva
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Calvario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Terrero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Barco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Pueblito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270031	Fundición Uno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270038	La Laja del Real [Lajita]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270055	Pácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270066	Piñuela
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270074	El Realito

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270078	El Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270088	El Tigre
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270093	El Tule
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270117	Tlanexpa (Nexpa)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270124	El Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270128	El Cundán
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270131	El Guariche (El Guarichi)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270146	Los Casahuates
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270148	El Cirián
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270158	El Fresno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270167	Las Juntas del Real (Las Juntas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270169	Limón de Pungarancho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270172	Memelillas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270181	Palo Gordo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270182	La Soledad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270203	El Trapiche
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270208	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270224	El Coyol
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270225	Las Escobitas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270251	El Charco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270266	Cuirindales
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270271	Tirin Chicua

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270276	La Pastorilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270279	Fresno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	Cutzamala de Pinzón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270003	Alborejo (El Borejo)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270004	Nuevo Amilpillas (Milpillas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270006	Arroyo Grande
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270008	Atotonilco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270009	Balderrama (Orilla de Balderrama)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270010	Barrabás
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270012	La Cagüirica
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270013	Camutla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270014	La Cañada (La Cañada y el Pinzón)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270015	Vista Hermosa del Carmen (La Cantina)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270016	Cañas Viejas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270017	El Limoncito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270018	La Ciénega
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270019	La Comunidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270022	Cuadrilla Nueva
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270024	Cuataceo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270026	Cuirindichapio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270027	Characo

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270028	Los Desposados
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270029	La Fajilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270030	La Florida
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270032	El Guayabo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270033	Loma Bonita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270034	Huaratzio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270035	Ixtapilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270037	La Joya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270039	La Laja
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270041	Las Latas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270042	Limón Grande
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270044	El Puerto del Mal Paso
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270047	La Mesa de Guerrero (La Mesa de Bejucos)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270048	Las Mesas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270049	La Mohonera (La Monera)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270052	Nuevo Galeana
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270053	El Ojo de Agua
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270054	Oxtotitlán (Totitlán)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270057	La Palma (La Palma de Arriba y de Abajo)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270059	La Palmita (San José la Palmita)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270062	Paso Real
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270070	El Pochote

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270072	La Puchimita (La Raisuda)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270073	El Remudadero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270076	Rincón de Tupatarillo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270080	El Salitre
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270081	San Blas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270082	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270083	San Nicolás (Los Corongoros)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270084	Tamácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270085	El Tepehuaje (Tepehuaje Grande)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270089	El Timbinal
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270092	Tucuruato
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270094	Los Tules
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270095	Tupatarillo (Tupatario)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270096	Vetarrón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270097	Zacango
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270098	Zacapuato (Tepetates)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270101	Zirandanganguío
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270102	El Salitre (Sirapitiro)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270109	El Pinzán
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270119	Las Juntas del Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270121	Cuahulote

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270133	La Papaya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270134	El Agua Buena
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270141	La Bolsa
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270154	Los Cueros (Villa Cárdenas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270160	La Garra
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270184	Pinzán Gacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270195	El Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270219	Coquito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270220	Cuinio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270221	Potrero de Zacango
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270222	Los Capires
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270226	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270230	Arcelia de los Libres (Chumbítaro)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270247	Huerta Vicente Gutiérrez
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270250	Angapar
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270256	Loma Bonita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270258	El Puente de San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270259	Loma de San Blas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270260	La Playa y Anexos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270007	Arroyo Salado
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270020	El Coyolito (El Coyol)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270023	Linda Vista

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270036	La Joya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270058	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270061	La Papaya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270063	El Picacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270064	Pie de la Cuesta
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270065	Las Piedras
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270067	Plan Reventado
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270075	Rincón de Pácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270079	Las Salinas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270091	Las Truchas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270099	El Zapote Uno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270103	El Guayabo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270105	Ojo de Agua (Ojo de Agua Pochote)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270107	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270110	Las Ceibas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270114	Paso del Limón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270115	La Peña Blanca
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270120	Las Juntas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270126	Las Paredes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270127	El Molcajete
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270129	La Fundición Dos

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270139	Arroyo del Picacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270143	El Calhuaje
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270145	La Carrera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270147	Chumaltiza
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270149	La Contrayerba
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270150	Corral de Piedra
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270151	La Cruz de Mondragón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270152	Cuadrilla Vieja (Cuadrilla de los Conejos)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270155	Los Cuirindales
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270159	El Gallo (La Presa)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270164	Los Horcones
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270168	Las Juntas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270170	La Loba
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270173	Mesa del Cirián
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270176	El Mumisle
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270177	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270178	Palmarillos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270179	Los Palmerito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270188	Puerta Vieja
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270189	Pungarancho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270191	Rancho Aguaje

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270192	Rincón de las Parotas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270198	El Sabino
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270200	San Sebastián
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270201	Sanguijuela
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270202	Los Tepehuajes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270204	El Veladero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270206	El Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270213	Pueblo Nuevo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270216	Chacuas (Chacuitas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270223	La Ceibita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270229	La Paislera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270232	Higo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270233	Luvianos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270234	El Zapote
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270235	El Ancón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270237	Los Brasiles
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270238	La Crucita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270239	La Cuindera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270240	El Cuirindal
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270241	La Frontera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270243	Lampazo

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270244	La Parota
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270245	La Curva de Cutzamala
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270246	Barrio el Taráramo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270248	Colonia el Barco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270249	Ninguno [Escuela Misión Ma. la Gran Señal]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270252	La Hierbabuena
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270255	Los Limones
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270257	Las Mesas de Chacámero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270261	El Tamarindo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270263	Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270264	La Cañita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270265	Colonia San Andrés
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270267	La Escondida
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270268	La Laguna (La Saiba)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270269	Marisquería el Marino
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270270	El Ranchero [Restaurante]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270272	Las Borregas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270273	Ceibas Altas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270274	La Colorada
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270275	Las Mojarras
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270277	Rancho los Corongoros

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270278	La Minilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270280	Rancho Tres Pinzanes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270281	Rancho el Caporal
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270282	Rancho el Coco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270283	El Edén [Restaurante y Balneario]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270284	Las Latas [Rancho]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270285	Nanche Rayado

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

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

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

$$FFe = Fe / 8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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

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

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

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

- c) 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.

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 **0301/09/2023/PM**, fechado el **25 de septiembre de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su

caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1428/2023** de fecha **12 de octubre de 2023**, emite contestación de la manera siguiente: “ por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

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

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Cutzamala de Pinzón, 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 **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero 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 **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 **Cutzamala de Pinzón, 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 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 **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, en el artículo 8 del impuesto predial, propone elevar la tasa de 4 al millar aplicada en 2023, al 5 al millar para el 2024, y así también incrementa algunos de los valores catastrales, lo que contraviene los derechos de legalidad y seguridad jurídica al no considerar la capacidad contributiva de los causantes y se estaría haciendo una doble recaudación y un doble incremento, es decir, no guarda proporcionalidad tributaria; y se observó que mantiene los valores catastrales de 2023, por lo que 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 la tasa de 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 **Cutzamala de Pinzón, 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 0301/09/2023/PM, fechado el 25 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 Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1428/2023, de fecha 12 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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cutzamala de Pinzón del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

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

DECRETO NÚMERO 585 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 CUTZAMALA DE PINZÓN 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 **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA. MENOS DE 20 KM	VALOR POR HA EN UMA. MAS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego.	135.17	114.87
000	2	Terrenos de Humedad.	162.21	135.17
000	3	Terrenos de Temporal.	108.14	94.62
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	67.58	54.07
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	47.47	40.55
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	108.14	94.62
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	175.73	162.21
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	500.15	473.12

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.- TERRENO EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

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), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
			Ubicación	
001 EL CENTRO				
1	1	1	MUNICIPIO LIBRE	1.82
1	1	2	VICENTE GUERRERO	1.82
1	1	3	FRANCISCO L. ABEJA	1.82
1	1	4	JAIME JUNÓ	1.82

1	1	5	IGNACIO ZARAGOZA	1.82
1	1	6	CIPRIANO JAIMES	1.82
1	1	7	EUTIMIO PINZÓN	1.82
1	1	8	16 DE SEPTIEMBRE	1.82
1	1	9	REY IREPAN	1.82
1	1	10	LA PALMA	1.82
1	1	11	ISABEL LA CATÓLICA	1.82
1	1	12	JUAN ALDAMA	1.82
1	1	13	5 DE MAYO	1.82
1	1	14	NAYARIT	1.82
1	1	15	FRAY AGUSTÍN DE CASTAÑEDA	1.82
002 EL DIVISADERO				
1	2	1	ALBORADA	1.21
1	2	2	CARLOS PÉREZ	1.21
1	2	3	APATZI	1.21
1	2	4	JULIÁN VÁZQUEZ	1.21
1	2	5	JUAN JOSÉ CODALIOS	1.21
1	2	6	CUSTODIO HERNÁNDEZ	1.21
1	2	7	JOSÉ LUIS MARTÍNEZ	1.21
1	2	8	TOMÁS PONS	1.21
1	2	9	LINDA VISTA	1.21
1	2	10	DEL SOL	1.21
1	2	11	ALFREDO MUNDO FERNÁNDEZ	1.21
1	2	12	LOMA BONITA	1.21
1	2	13	VISTA HERMOSA	1.21
1	2	14	JUSTINIANO ARMENDÁRIZ SALAS	1.21
1	2	15	ARTURO SANTAMARÍA	1.21
1	2	16	ANGAPAR	1.21
1	2	17	J. GUADALUPE LUVIANO DEL MORAL	1.21
1	2	18	AMANDO SALAZAR	1.21
1	2	19	NAZARIO BENÍTEZ DE LA PAZ	1.21
1	2	20	CARRETERA CUTZAMALA-ALTAMIRANO	1.21
1	2	21	ANDADOR 5 DE MAYO	1.21
003 LAS FLORES				
1	3	1	JOSÉ PALACIOS	1.21
1	3	2	JOSEFINA JAIMES	1.21
1	3	3	ARROYO CHARACUARO	1.21
1	3	4	HERMENEGILDO GALEANA	1.21
1	3	5	VICENTE GUERRERO	1.21
1	3	6	NICOLÁS BRAVO	1.21
1	3	7	ARROYO SAN ANTONIO	1.21
1	3	8	16 DE MARZO	1.21
004 LA TORTUGUITA				
1	4	1	GUILLERMO VÁZQUEZ	1.21
1	4	2	JUAN PORTILLO	1.21
1	4	3	PABLO ALMAZÁN	1.21
1	4	4	PROLONGACIÓN EUTIMIO PINZÓN	1.21
1	4	5	I. MARTÍNEZ RUBY	1.21
1	4	6	PROLONGACIÓN RAMÓN V. ÁLVAREZ	1.21

1	4	7	CIPRIANO JAIMES	1.21
1	4	8	AV. DR. EUSEBIO ALMONTE	1.21
1	4	9	JAIME JUNÓ	1.21
1	4	10	JUAN DE LA BARRERA	1.21
1	4	11	FRANCISCO L. ABEJA	1.21
1	4	12	FRANCISCO MÁRQUEZ	1.21
1	4	13	HIMNO NACIONAL	1.21
1	4	14	ALEJANDRO CERVANTES	1.21
1	4	15	APATZINGÁN	1.21
1	4	16	ERÉNDIRA	1.21
005 LA CURVA				
1	5	1	CARRETERA CUTZAMALA-ALTAMIRANO	1.21
1	5	2	CARRETERA CUTZAMALA NUEVO. GALEANA	1.21
1	5	3	CAMPO DEPORTIVO	1.21
1	5	4	LÁZARO CÁRDENAS	1.21
1	5	5	CALLE S/N	1.21
006 EL CALVARIO				
1	6	1	CARRETERA CUTZAMALA-ALTAMIRANO	2.44
1	6	2	DR. EUSEBIO ALMONTE	2.44
1	6	3	IGNACIO ALLENDE	2.44
1	6	4	MUNICIPIO LIBRE	1.21
1	6	5	RAMÓN V. ÁLVAREZ	1.21
1	6	6	NIÑOS HÉROES	1.21
1	6	7	TABASCO	1.21
1	6	8	COLIMA	1.21
1	6	9	VENUSTIANO CARRANZA	1.21
1	6	10	IGNACIO ZARAGOZA	1.21
1	6	11	GENARO CARBAJAL	1.21
1	6	12	VICENTE GUERRERO	1.21
007 EL TERRERO				
1	7	1	VICENTE GUERRERO	1.21
1	7	2	FRANCISCO JAVIER MINA	1.21
1	7	3	CUAUHTÉMOC	1.21
1	7	4	FRAY JUAN BAUTISTA MOYA	1.21
1	7	5	5 DE MAYO	1.21
1	7	6	IGNACIO ALLENDE	1.21
1	7	7	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.21
1	7	8	DURANGO	1.21
1	7	9	CALLE S/N	1.21
008 EL BARCO				
1	8	1	BUENAVISTA	1.21
1	8	2	HERMENEGILDO GALEANA	1.21
1	8	3	CALLE S/N	1.21
009 EL PUEBLITO				
1	9	1	5 DE MAYO	1.21
1	9	2	YUCATÁN	1.21
1	9	3	DURANGO	1.21
1	9	4	EMILIANO ZAPATA	1.21
1	9	5	CALLE S/N	1.21

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. DE CODIGO		LOCALIDADES		
010 LA FUNDICIÓN UNO				
1	10	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	10	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
011 LA LAJA DEL REAL (LAJITA)				
1	11	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	11	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
012 PACUARO				
1	12	2	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	12	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
013 PIÑUELA				
1	13	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	13	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
014 EL REALITO				
1	14	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	14	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
015 EL ROSARIO				
1	15	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	15	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
016 EL TIGRE				
1	16	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	16	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
017 EL TULE				
1	17	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	17	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
018 TLANEXPA (NEXPA)				
1	18	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	18	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
019 EL AGUACATE				
1	19	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	19	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
020 EL CUNDAN				
1	20	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	20	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
021 EL GUARICHE (EL GUARICHI)				
1	21	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	21	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
022 LOS CASAHUATES				

1	22	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	22	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
023 EL CIRIAN				
1	23	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	23	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
024 EL FRESNO				
1	24	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	24	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
025 LAS JUNTAS DEL REAL (LAS JUNTAS)				
1	25	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	25	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
026 LIMÓN DE PUNGARANCHO				
1	26	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	26	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
027 MEMELILLAS				
1	27	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	27	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
028 PALO GORDO				
1	28	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	28	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
029 LA SOLEDAD				
1	29	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	29	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
030 EL TRAPICHE				
1	30	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	30	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
031 SAN JOSÉ				
1	31	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	31	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
032 EL COYOL				
1	32	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	32	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
033 EL CHARCO				
1	33	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	33	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
034 CUIRINDALES				
1	34	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	34	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
035 TIRINCHICUA				

1	35	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	35	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
036 LA PASTORILLA				
1	36	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	36	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
037 FRESNO				
1	37	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	37	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
038 ALBOREJO (EL BOREJO)				
1	38	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	38	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
039 NUEVO AMILPILLAS (MILPILLAS)				
1	39	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	39	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
040 ARROYO GRANDE				
1	40	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	40	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
041 ATOTONILCO				
1	41	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	41	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
042 BALDERRAMA (ORILLA DE BALDERRAMA)				
1	42	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	42	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
043 BARRABÁS				
1	43	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	43	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
044 LA CAGUIRICA				
1	44	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	44	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
045 CAMUTLA				
1	45	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	45	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
046 LA CAÑADA (LA CAÑADA Y EL PINZÁN)				
1	46	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	46	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
047 VISTA HERMOSA DEL CARMEN (LA CANTINA)				
1	47	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	47	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
048 CAÑAS VIEJAS				

1	48	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	48	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
049 EL LIMONCITO				
1	49	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	49	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
050 LA CIENEGA				
1	50	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	50	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
051 LA COMUNIDAD				
1	51	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	51	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
052 CUADRILLA NUEVA				
1	52	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	52	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
053 CUATACEO				
1	53	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	53	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
054 CUIRINDICHAPIO				
1	54	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	54	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
055 CHARACO				
1	55	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	55	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
056 LOS DESPOSADOS				
1	56	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	56	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
057 LA FAJILLA				
1	57	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	57	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
058 LA FLORIDA				
1	58	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	58	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
059 EL GUAYABO				
1	59	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	59	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
060 LOMA BONITA				
1	60	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	60	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
061 HUARATZIO				

1	61	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	61	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
062 IXTAPILLA				
1	62	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	62	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
063 LA JOYA				
1	63	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	63	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
064 LA LAJA				
1	64	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	64	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
065 LAS LATAS				
1	65	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	65	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
066 LIMÓN GRANDE				
1	66	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	66	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
067 EL PUERTO DEL MAL PASO				
1	67	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	67	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
068 LA MESA DE GUERRERO (LA MESA DE BEJUCOS)				
1	68	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	68	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
069 LAS MESAS				
1	69	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	69	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
070 LA MOHONERA (LA MONERA)				
1	70	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	70	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
071 NUEVO GALEANA				
1	71	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	71	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
072 EL OJO DE AGUA				
1	72	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	72	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
073 OXTOTITLAN (TOTITLÁN)				
1	73	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	73	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
074 LA PALMA (LA PALMA DE ARRIBA Y DE ABAJO)				

1	74	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	74	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
075 LA PALMITA (SAN JOSÉ LA PALMITA)				
1	75	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	75	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
076 PASO REAL				
1	76	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	76	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
077 EL POCHOTE				
1	77	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	77	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
078 LA PUCHIMITA (LA RAISUDA)				
1	78	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	78	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
079 EL REMUDADERO				
1	79	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	79	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
080 RINCON DE TUPATARILLO				
1	80	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	80	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
081 EL SALITRE				
1	81	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	81	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
082 SAN BLAS				
1	82	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	82	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
083 SAN JOSE				
1	83	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	83	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
084 SAN NICOLÁS (LOS CORONGOROS)				
1	84	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	84	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
085 TAMÁCUARO				
1	85	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	85	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
086 EL TEPEHUAJE (EL TEPEHUAJE GRANDE)				
1	86	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	86	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
087 EL TIMBINAL				

1	87	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	87	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
088 TUCURUATO				
1	88	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	88	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
089 LOS TULES				
1	89	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	89	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
090 TUPATARILLO (TUPATARIO)				
1	90	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	90	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
091 VETARRÓN				
1	91	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	91	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
092 ZACANGO				
1	92	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	92	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
093 ZACAPUATO (TEPETATES)				
1	93	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	93	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
094 ZIRANDANGANGUIO				
1	94	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	94	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
095 EL SALITRE (SIRAPITIRO)				
1	95	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	95	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
096 EL PINZÁN				
1	96	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	96	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
097 LAS JUNTAS DEL ROSARIO				
1	97	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	97	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
098 EL CUAHULOTE				
1	98	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	98	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
099 LA PAPAYA				
1	99	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	99	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
100 EL AGUA BUENA				

1	100	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	100	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
101 LA BOLSA				
1	101	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	101	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
102 LOS CUERAMOS (VILLA CÁRDENAS)				
1	102	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	102	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
103 LA GARRA				
1	103	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	103	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
104 PINZÁN GACHO				
1	104	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	104	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
105 EL ROSARIO				
1	105	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	105	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
106 COQUITO				
1	106	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	106	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
107 CUINIO				
1	107	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	107	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
108 POTRERO DE ZACANGO				
1	108	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	108	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
109 LOS CAPIRES				
1	109	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	109	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
110 SAN JOSÉ				
1	110	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	110	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
111 ARCELIA DE LOS LIBRES (CHUMBÍTARO)				
1	111	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	111	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
112 HUERTA VICENTE GUITIERREZ				
1	112	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	112	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
113 ÁNGAPAR				

1	113	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	113	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
114 LOMA BONITA				
1	114	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	114	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
115 EL PUENTE DE SAN JOSÉ				
1	115	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	115	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
116 LA LOMA DE SAN BLAS				
1	116	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	116	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
117 LA PLAYA Y ANEXOS				
1	117	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	117	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
118 ARROYO SALADO				
1	118	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	118	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
119 EL COYOLITO (EL COYOL)				
1	119	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	119	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
120 LINDA VISTA				
1	120	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	120	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
121 LA JOYA				
1	121	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	121	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
122 LA PALMA				
1	122	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	122	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
123 LA PAPAYA				
1	123	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	123	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
124 EL PICACHO				
1	124	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	124	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
125 PIE DE LA CUESTA				
1	125	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	125	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
126 LAS PIEDRAS				

1	126	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	126	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
127 PLAN REVENTADO				
1	127	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	127	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
128 RINCÓN DE PACUARO				
1	128	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	128	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
129 LAS SALINAS				
1	129	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	129	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
130 LAS TRUCHAS				
1	130	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	130	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
131 EL ZAPOTE UNO				
1	131	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	131	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
132 EL GUAYABO				
1	132	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	132	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
133 OJO DE AGUA (OJO DE AGUA POCHOTE)				
1	133	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	133	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
134 LA PALMA				
1	134	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	134	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
135 LAS CEIBAS				
1	135	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	135	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
136 PASO DEL LIMÓN				
1	136	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	136	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
137 LA PEÑA BLANCA				
1	137	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	137	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
138 LAS JUNTAS				
1	138	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	138	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
139 LAS PAREDES				

1	139	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	139	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
140 EL MOLCAJETE				
1	140	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	140	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
141 LA FUNDICIÓN DOS				
1	141	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	141	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
142 ARROYO DEL PICACHO				
1	142	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	142	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
143 EL CALHUAJE				
1	143	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	143	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
144 LA CARRERA				
1	144	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	144	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
145 CHUMALTIZA				
1	145	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	145	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
146 LA CONTRAYERBA				
1	146	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	146	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
147 CORRAL DE PIEDRA				
1	147	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	147	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
148 LA CRUZ DE MONDRAGÓN				
1	148	3	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	148	3	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
149 CUADRILLA VIEJA (CUADRILLA DE LOS CONEJOS)				
1	149	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	149	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
150 LOS CURINDALES				
1	150	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	150	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
151 EL GALLO (LA PRESA)				
1	151	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	151	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
152 LOS HORCONES				

1	152	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	152	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
153 LAS JUNTAS				
1	153	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	153	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
154 LA LOBA				
1	154	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	154	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
155 MESA DEL CIRIAN				
1	155	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	155	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
156 EL MUMUISLE				
1	156	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	156	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
157 LA PALMA				
1	157	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	157	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
158 PALMARILLOS				
1	158	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	158	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
159 LOS PALMERITOS				
1	159	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	159	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
160 PUERTA VIEJA				
1	160	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	160	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
161 PUNGARANCHO				
1	161	2	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	161	3	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
162 RANCHO AGUAJE				
1	162	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	162	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
163 RINCÓN DE LAS PAROTAS				
1	163	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	163	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
164 EL SABINO				
1	164	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	164	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
165 SAN SEBASTIAN				

1	165	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	165	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
166 SANGUIJUELA				
1	166	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	166	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
167 LOS TEPEHUAJES				
1	167	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	167	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
168 EL VELADERO				
1	168	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	168	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
169 EL AGUACATE				
1	169	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	169	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
170 PUEBLO NUEVO				
1	170	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	170	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
171 CHACUAS (CHACUITAS)				
1	171	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	171	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
172 LA CEIBITA				
1	172	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	172	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
173 LA PAISLERA				
1	173	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	173	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
174 HIGO				
1	174	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	174	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
175 LUVIANOS				
1	175	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	175	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
176 EL ZAPOTE				
1	176	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	176	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
177 EL ANCÓN				
1	177	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	177	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
178 LOS BRASILES				

1	178	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	178	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
179 LA CRUCITA				
1	179	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	179	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
180 LA CUINDERA				
1	180	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	180	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
181 EL CUIRINDAL				
1	181	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	181	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
182 LA FRONTERA				
1	182	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	182	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
183 LAMPAZO				
1	183	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	183	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
184 LA PAROTA				
1	184	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	184	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
185 LA CURVA DE CUTZAMALA				
1	185	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	185	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
186 BARRIO EL TARÁRAMO				
1	186	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	186	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
187 COLONIA EL BARCO				
1	187	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	187	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
188 NINGUNO (ESCUELA MISIÓN MA. LA GRAN SEÑAL)				
1	188	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	188	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
189 LA HIERBABUENA				
1	189	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	189	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
190 LOS LOMONES				
1	190	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	190	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
191 LAS MESAS DE CHACÁMERO				

1	191	2	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	191	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
192 EL TAMARINDO				
1	192	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	192	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
193 EL AGUACATE				
1	193	2	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	193	3	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
194 LA CAÑITA				
1	194	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	194	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
195 COLONIA SAN ANDRÉS				
1	195	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	195	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
196 LA ESCONDIDA				
1	196	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	196	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
197 LA LAGUNA (LA SAIBA)				
1	197	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	197	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
198 MARISQUERIA EL MARINO				
1	198	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	198	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
199 EL RANCHERO (RESTAURANTE)				
1	199	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	199	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
200 LAS BORREGAS				
1	200	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	200	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
201 CEIBAS ALTAS				
1	201	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	201	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
202 LA COLORADA				
1	202	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	202	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
203 LAS MOJARRAS				
1	203	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	203	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
204 RANCHO LOS CORONGOROS				

1	204	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	204	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
205 LA MINILLA				
1	205	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	205	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
206 RANCHO TRES PINZANES				
1	206	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	206	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
207 RANCHO EL CAPORAL				
1	207	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	207	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
208 RANCHO EL COCO				
1	208	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	208	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
209 EL EDÉN (RESTAURANTE Y BALNEARIO)				
1	209	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	209	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
210 LAS LATAS (RANCHO)				
1	210	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	210	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
211 EL NANCHE RAYADO				
1	211	1	CALLE SIN NOMBRE	0.97
1	211	2	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97

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 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	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.16
	ECONÓMICA	HAB	1.51
	INTERÉS SOCIAL	HAC	2.43
	REGULAR	HAD	2.53
	INTERÉS MEDIO	HAE	4.26
	BUENA	HAF	5.38
	MUY BUENA	HAG	7.19
	LUJO	HAH	8.40

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

LUJO

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

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

DEPARTAMENTAL

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

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.18
	REGULAR	COB	2.66
	BUENA	COC	5.47
	MUY BUENA	COD	8.28
	LUJO	COE	12.24
	DEPARTAMENTAL	COF	15.84

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	4.75
	LIGERA	INB	4.75
	MEDIANA	INC	11.94
	PESADA	IND	12.44

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, traveses y losa de concreto, 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 dadas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratraveses 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.

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.

RESTAURANTES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro

urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block.

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

BARES.

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

Elementos estructurales a base de castillos y 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.

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraves 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.

MERCADO.

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos precederos; 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.
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA	4.25
	OFICINAS	EQB	5.69
	HOSPITAL	EQC	7.00
	HOTEL/MOTEL REGULAR	CLASE EQD	8.45
	RESTAURANTES	EQE	9.55
	BARES	EQF	10.28
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQG	12.24

MERCADO	EQH	16.45
---------	-----	-------

ELEMENTOS ACCESORIOS

CALDERA

Sistema que genera calor por medio de resistencias eléctricas o combustión, el calor generado es utilizado para calentar edificaciones para confort de los habitantes o usuarios. Hechos con una cámara de combustión o resistencias eléctricas, tanques y algún líquido que ayude a transferir el calor.

DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS ACCESORIOS	CALDERA	EAA	2.43
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	EAB	5.66

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.

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.

ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS

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.

PALAPA

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	2.49
	PÉRGOLAS	OCB	1.90
	JARDINES	OCC	0.60
	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCD	1.90
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCE	2.00
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCF	1.33
	PALAPA	OCG	3.65

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 **Cutzamala de Pinzón, 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 **Cutzamala de Pinzón, 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 **Cutzamala de Pinzón, 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 585 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 CUTZAMALA DE PINZÓN 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

