



---

# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

---

*Martes 26 de Diciembre de 2023*

*Año CIV*

*Edición No. 103 Alcance XVI*

# CONTENIDO

## PODER EJECUTIVO

DECRETO NÚMERO 590 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 ILIATENCO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 4

DECRETO NÚMERO 591 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 IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024..... 27

# CONTENIDO

(Continuación)

DECRETO NÚMERO 592 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 JOSÉ JOAQUÍN DE HERRERA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....	48
DECRETO NÚMERO 593 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 JUAN R. ESCUDERO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.....	75

# PODER EJECUTIVO

**DECRETO NÚMERO 590 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 ILIATENCO 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 Iliatenco del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

### “METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número MIL/598/2023, del 15 de octubre de 2023, el Ciudadano Lic. Eric Sandro Leal Cantú, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Iliatenco**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Iliatenco**, 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/0188-40/2023, 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 **Iliatenco**, 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 15 de octubre de 2023, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Iliatenco**, 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 susceptibles para 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 muy buena; comercial: económica, regular, buena; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico y Construcción aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

**TERCERO.-** En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización 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 Iliatenco, 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 41.33 % determinándose que los valores catastrales están **en un 140.98 % por** debajo de los valores comerciales; en lo que respecta al valor catastral de la construcción representan en promedio el 11.53% con respecto al valor comercial; determinando que los valores catastrales de la construcción se encuentran por debajo de los valores comerciales en un 767.55 %.

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 Iliatenco ya no se están considerando dichos adicionales para el ejercicio fiscal 2024, por lo que se mantiene la tasa del 2 al millar.

Por lo anterior señalado se concluye que los valores catastrales de terreno y construcción propuestos para el año 2024, no presentan ningún incremento con respecto a los valores catastrales del año 2023; así mismo la tasa propuesta para el cobro del impuesto del año 2024 es del **2 al millar**; 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 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), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece solo una sector catastral 01, agrupando a la cabecera municipal y junto a todas las localidades en el sector catastral 001, dejando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, como se presenta en las siguientes tablas:

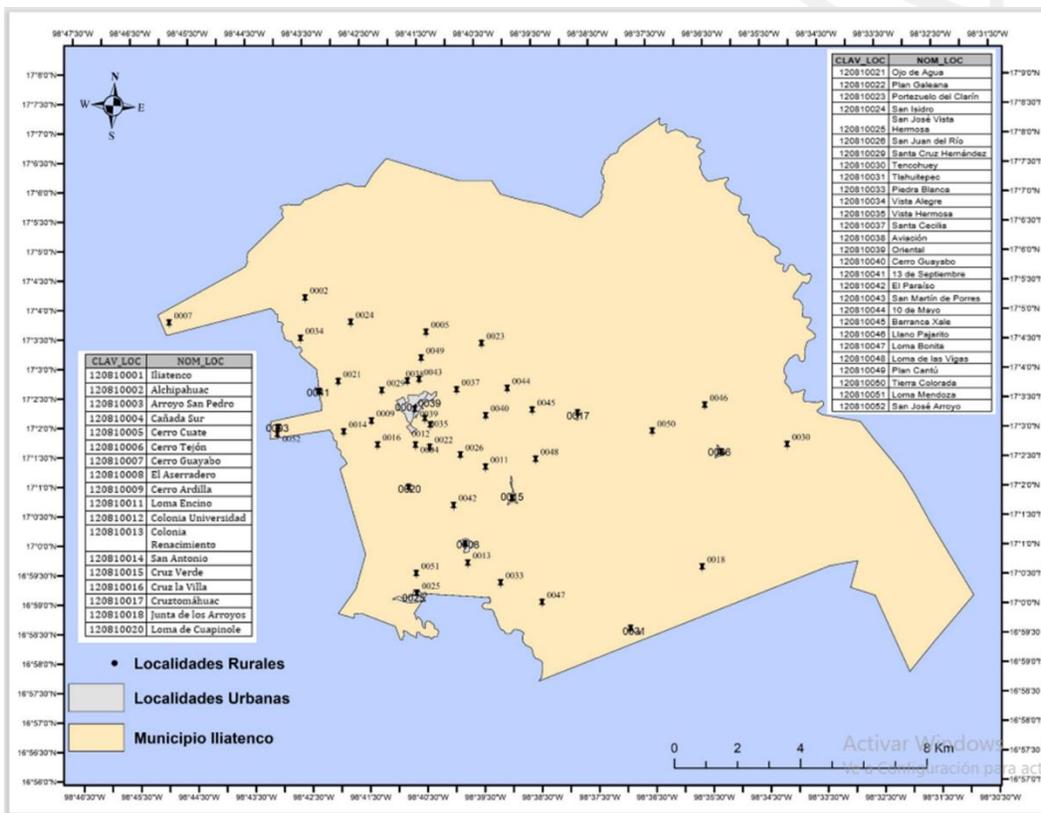
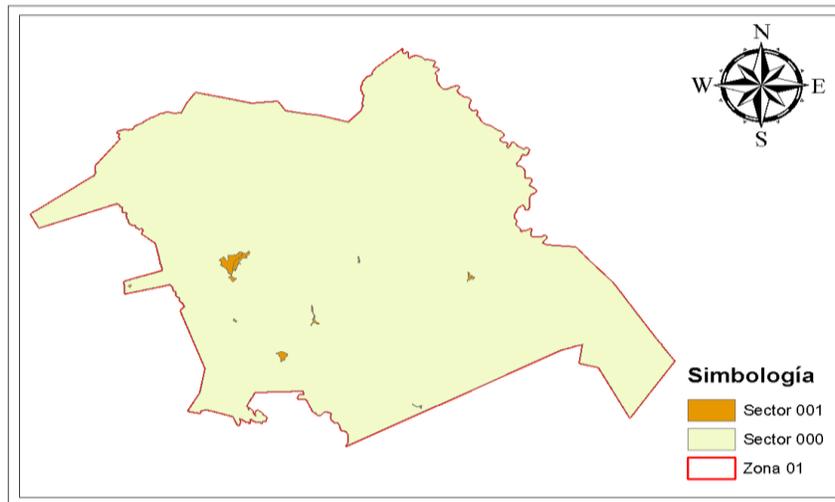
**CABECERA MUNICIPAL Y LOCALIDADES SECTOR CATASTRAL 001**

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	081	ILIATENCO	001	ILIATENCO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	002	ALCHIPAHUAC
12	Guerrero	081	ILIATENCO	003	ARRYO SAN PEDRO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	004	CAÑADA SUR
12	Guerrero	081	ILIATENCO	005	CERRO CUATE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	006	CERRO TEJON
12	Guerrero	081	ILIATENCO	007	CERRO GUAYABO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	008	EL ASERRADERO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	009	CERRO ARDILLA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	010	LOMA ENCINO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	011	AGUA FRÍA

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	081	ILIATENCO	012	BARRANCA XALE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	013	CAÑADA SUR
12	Guerrero	081	ILIATENCO	014	COLONIA SAN ANTONIO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	015	CRUZ VERDE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	016	CRUZ LA VILLA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	017	CRUZTOMAHUAC
12	Guerrero	081	ILIATENCO	018	JUANTA DE LOS ARROYOS
12	Guerrero	081	ILIATENCO	019	LOMA BALDIA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	020	LOMA CUAPINOLE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	021	OJO DE AGUA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	022	PLAN GALEANA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	023	PORTEZUELO DEL CLARIN
12	Guerrero	081	ILIATENCO	024	SAN ISIDRO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	025	SAN JOSE VISTA HERMOSA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	026	SAN JUAN DEL RIO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	027	SAN MIGUEL
12	Guerrero	081	ILIATENCO	028	SAN MIGUEL REEDIIN
12	Guerrero	081	ILIATENCO	039	SAN JUAN DEL RIO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	030	SAN JOSE (ARROYO SAN PEDRO)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	031	PIEDRA BLANCA (ASERRADERO)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	032	TIERRA COLORADA (CRUZTOMAHUAC)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	033	SAN MARTIN DE PORRES
12	Guerrero	081	ILIATENCO	035	13 DE SEPTIEMBRE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	036	VISTA HERMOSA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	037	VISTA ALEGRE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	038	CERRO GUAYABO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	039	10 DE MAYO (PORTEZUELO DEL CLARIN)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	040	EL PARAISO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	041	RENACIMIENTO (ASERRADERO)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	042	LOMA BONITA (ASERRADERO)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	043	LLANO PARAJITO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	044	FLOR DE CORAZON
12	Guerrero	081	ILIATENCO	045	LA PAROTA (TLAHUITEPEC)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	046	PLAN OCOTERO

**SECTOR CATASTRAL 000**

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	081	ILIATENCO		Terrenos Rústicos



**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<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**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<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

	<b>DESNIVEL POR METRO</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR DE CASTIGO</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90

0.08	8.0%	0.12	0.88
0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

**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:

<b>POR USO Y POR CLASIFICACIÓN</b>					
<b>USO</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>				
	<b>BAJA</b>	<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BUENA</b>	<b>MUY BUENA</b>
<b>VIDA ÚTIL EN AÑOS</b>					
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: 
$$\frac{Fed ((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10)}{VU}$$

**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 **PRE/042/2023**, fechado el **09 DE AGOSTO DE 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1424/2023** 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 y de Construcción para el Municipio de **Iliatenco**, 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 **Iliatenco**, 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, 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 **Iliatenco**, 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 **Iliatenco**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial, **mantiene** la tasa de **12** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, y se **observó que mantienen 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 la tasa de 12 al millar para 2024, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

**“ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Iliatenco, 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 Pre/042/2023, fechado el 9 de agosto de 2023, el H. Ayuntamiento de **Iliatenco**, 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/1424/2023, 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 y construcción propuestos, no tienen incremento con respecto a los valores del año 2023; los cuales están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado.”**

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

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: "Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Iliatenco 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 590 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 ILIATENCO 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 **Iliatenco**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000:**

<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>CLAVE DE SECTOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR</b>	<b>VALOR POR HA EN UMA.</b>
000	1	Terrenos de Riego.	55.9
000	2	Terrenos de Humedad.	54.6

000	3	Terrenos de Temporal.	53.3
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	6.50
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	5.20
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	5.33

**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 2024.**

**SECTOR CATASTRAL 001:**

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 (CENTRO)</b>				
001	001	001	16 DE SEPTIEMBRE	0.59
001	001	002	ALLENDE	0.59
001	001	003	CUAUHTÉMOC	0.59

001	001	004	5 DE MAYO	0.59
001	001	005	VILLA DE GUADALUPE	0.59
001	001	006	CENTENARIO	0.59
001	001	007	IGNACIO ZARAGOZA	0.59
001	001	008	BENITO JUÁREZ	0.59
001	001	009	PROGRESO	0.59
001	001	010	EMILIANO ZAPATA	0.59
001	001	011	PORFIRIO DÍAZ	0.59
001	001	012	VICENTE GUERRERO	0.59
001	001	013	TERESITA	0.59
001	001	014	ABASOLO	0.59
001	001	015	NICOLÁS BRAVO	0.59
001	001	016	MIGUEL HIDALGO	0.59
001	001	017	RODOLFO NERI VELA	0.59
001	001	018	JUAN N. ÁLVAREZ	0.59
001	001	019	AVENIDA TLAPA	0.59
001	001	020	RENACIMIENTO	0.59
001	001	021	RUFFO FIGUEROA	0.59
001	001	022	PROLONGACIÓN CUAUHTÉMOC	0.59
001	001	023	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.59
001	001	024	LA CIENEGA	0.59
001	001	025	PROLONGACIÓN ZARAGOZA	0.59
001	001	026	PROLONGACIÓN CENTENARIO	0.59
001	001	027	LIBERTADORES	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 002 (UNIVERSIDAD)</b>				
001	002	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
001	002	002	CALLE SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 003 (AVIACIÓN)</b>				
001	003	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
001	003	002	CALLE SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 004 (ALCHIPAHUAC)</b>				
001	004	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
001	004	002	CALLE SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 005 (ARROYO SAN PEDRO)</b>				
001	005	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
001	005	002	CALLE SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 006 (CERRO CUATE)</b>				

001	006	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
001	006	002	CALLE SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 007 (CRUZTOMAHUAC)</b>				
001	007	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
001	007	002	CALLE SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 008 (EL ASERRADERO)</b>				
001	008	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
001	008	002	CALLE SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 009 (TLAHUITEPEC)</b>				
001	009	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
001	009	002	CALLE SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 010 (SAN JOSÉ VISTA HERMOSA)</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.39
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.39
<b>LOCALIDAD 011 (AGUA FRÍA)</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 012 (BARRANCA XALE)</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 013 (CAÑADA SUR)</b>				
001	<b>013</b>	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	<b>013</b>	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 014 (CERRO ARDILLA)</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 015 (CERRO TEJÓN)</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 016 (CRUZ LA VILLA)</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 017 (CRUZ VERDE)</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 018 (LA CIÉNEGA)</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 019 (LOMA DE CUAPINOLE)</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30

<b>LOCALIDAD 020 (LOMA ENCINO)</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 021 (LOMA DE LAS VIGAS)</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 022 (OJO DE AGUA)</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 023 (ORIENTAL)</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 024 (PORTEZUELO DEL CLARÍN)</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 025 (PLAN CANTÚ)</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 026 (PLAN GALEANA)</b>				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 027 (SAN ANTONIO)</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.3
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.3
<b>LOCALIDAD 028 (SAN ISIDRO)</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 029 (SANTA CRUZ HERNÁNDEZ)</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 030 (SANTA CECILIA)</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 031 (SAN JUAN DEL RÍO)</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 032 (SAN JOSÉ ARROYO SAN PEDRO)</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 033 (PIEDRA BLANCA (ASERRADERO))</b>				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30

<b>LOCALIDAD 034 (TIERRA COLORADA (CRUZTOMAHUAC))</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 035 (SAN MARTÍN DE PORRES)</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 036 (13 DE SEPTIEMBRE)</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 037 (VISTA HERMOSA)</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 038 (VISTA ALEGRE)</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDAD 039 (CERRO GUAYABO)</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27
<b>LOCALIDAD 040 (10 DE MAYO (PORTEZUELO DEL CLARÍN))</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27
<b>LOCALIDAD 041 (EL PARAÍSO)</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27
<b>LOCALIDAD 042 (RENACIMIENTO (ASERRADERO))</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27
<b>LOCALIDAD 043 (LOMA BONITA (ASERRADERO))</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27
<b>LOCALIDAD 044 (LLANO PARAJITO)</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27
<b>LOCALIDAD 045 (FLOR DE CORAZÓN)</b>				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27
<b>LOCALIDAD 046 (LA PAROTA (TLAHUITEPEC))</b>				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27
<b>LOCALIDAD 047 (PLAN OCOTERO)</b>				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.27
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.27

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

#### **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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

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

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

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

### **MUY BUENA.**

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

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMA´s
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.36
	ECONÓMICA	HAB	0.47
	REGULAR	HAC	0.59
	BUENA	HAD	0.71
	MUY BUENA	HAE	1.18

### **USO COMERCIAL:**

#### **ECONÓMICA.**

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

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

bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

### **REGULAR.**

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

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

### **BUENA.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMA´s
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	0.59
	REGULAR	COB	0.83
	BUENA	COC	1.78

## **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 **Iliatenco**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

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

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

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

**DIPUTADA PRESIDENTA.**  
**LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.**

Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**  
**ANDRÉS GUEVARA CÁRDENAS.**

Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**  
**PATRICIA DOROTEO CALDERÓN.**

Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 590 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 ILIATENCO 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 NUÑEZ.**

Rúbrica.

**DECRETO NÚMERO 591 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 IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC 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 Ixcateopan de Cuauhtémoc 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 **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 403/2023, de fecha 12 de octubre de 2023, la Ciudadana L.C. Naucelia Castillo Bautista, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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/0188-41/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

## II. CONSIDERACIONES

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

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está

plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

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

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

**SEGUNDO.**- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en zonas catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a 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; 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, regular, buena, muy buena. Comercial; económica, regular, buena; Se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y 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 zona federal marítimo terrestre (playas), con vista a esta, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, resultando que Mediante el análisis realizado en el Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, se concluye que los valores catastrales del terreno representan un 4.42 % respecto al valor comercial; determinando que los valores del terreno

se encuentran en un 2,215.13% por abajo del valor comercial; así mismo los valores catastrales de construcción representan el 8% con respecto al valor comercial; determinándose que los valores catastrales se encuentran en un 1,120.33% por debajo de los valores comerciales.

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 Ixcateopan de Cuauhtémoc, no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024.

En ese sentido, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Gro. aplicable para el Ejercicio Fiscal 2024, se mantendrán las mismas tasas de 3.956 al millar anual para el cobro del impuesto predial, se continuara apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 20% en el mes de enero y del 15% en el mes de febrero y 10% en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

Por lo anterior expuesto, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales de terreno y de construcciones, con respecto a los valores del año 2023.

**QUINTO.** - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más 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 01, dentro del municipio se establecen dos sectores catastrales, en la cabecera municipal de **Ixcateopan de Cuauhtémoc** y sus respectivas localidades 001, y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

**Sector 000**

<b>Clave de la Entidad</b>	<b>Nombre de la Entidad</b>	<b>Clave del Municipio</b>	<b>Nombre del Municipio</b>	<b>Grado de Marginación</b>	<b>Usos de Suelo</b>
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	Terrenos Rústicos

**Sector 001**

<b>Clave de la Entidad</b>	<b>Nombre de la Entidad</b>	<b>Clave del Municipio</b>	<b>Nombre del Municipio</b>	<b>Grado de Marginación</b>	<b>Clave de Localidad</b>	<b>Nombre de Localidad</b>
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	12037001	Ixcateopan de Cuauhtémoc
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037002	Amealco
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037003	San Martín Pachivia (Pachivia)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	12037004	Pipincatla
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	12037005	El Potrero
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037007	Romita
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037008	San Juan
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	12037009	San Pedro Guadalupe
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370010	Simatel
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370011	Tecociapa
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370012	Tenanguillo de las Cañas
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370013	Teucizapan
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370014	Xalostoc
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370015	Zacatales (Agua Verde)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370016	Zozoquitla
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370032	Zazacuala (El Rancho del Limón)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370033	Huixquila
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Bajo	120370046	Loma Linda (Tlatoloya)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370047	El Amate Prieto
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	120370050	Tilapa
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370060	Barrio de los García (Pata de Marrano)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370065	La Monera Tecorral

12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	120370067	Paredones
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	120370068	El Puente (Puente Delgado)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370070	Colonia Josefa Ortiz de Domínguez

**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<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**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

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

<b>POR SU USO Y CLASIFICACIÓN</b>					
<b>USO</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>				
	<b>BAJA</b>	<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BUENA</b>	<b>MUY BUENA</b>
	<b>VIDA ÚTIL EN AÑOS</b>				
<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

Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

**FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:**

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **398/2023**, fechado el 25 de agosto 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/1400/2023, de fecha 11 de octubre del 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento**".

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

**IV. CONCLUSIONES**

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 20% en el mes

de enero, el 15% en febrero, y el 10% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, en el artículo 15 del impuesto predial, mantiene la tasa de 3.9 al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que se mantienen sin variación los valores catastrales para el ejercicio fiscal 2024 respecto del ejercicio fiscal anterior, y que se aplicarán** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 15 de la Ley de Ingresos del municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 398/2023 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 y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1400/2023, de fecha 11 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc 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 591 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 IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC 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 **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

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

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

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

#### SECTOR 000

SECTOR	COLONIA	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS POR UMA
000	1	Terrenos de Riego	88.00
000	2	Terrenos de Humedad	80.00
000	3	Terrenos de Temporal	62.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	54.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	31.00
000	6	Terrenos de Monte alto en explotación forestal	79.00
000	7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	355.00

### DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO

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

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

**TERRENOS DE TEMPORAL.** Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo negativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

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

**TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.** Son aquellas que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

**TERRENOS DE MONTE ALTO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL.** Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de manera, frutos o corchos.

**TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA.** Son aquellos que por sus condiciones naturales sean susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

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

MUNICIPIO DE IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC				
SECTOR CATASTRAL 001				
SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>001 COL. CENTRO</b>				
001	001	001	PLAZA EULALIA GUZMÁN	0.40
001	001	002	CALLE 5 DE MAYO	0.40
001	001	003	CALLE INDEPENDENCIA	0.40
001	001	004	CALLE LIBERTAD	0.40
001	001	005	CALLE CUITLÁHUAC	0.40
001	001	006	CALLE BENITO JUÁREZ	0.40
001	001	007	CALLE GRAL. BALTAZAR R LEYVA MANCILLA	0.40
001	001	008	CALLE INSURGENTES	0.40
001	001	009	CALLE ACAMAPIXTLI	0.40

001	001	010	CALLE DR. ALEJANDRO SÁNCHEZ	0.40
001	001	011	CALLE GRAL JOSÉ MA. MORELOS Y PAVÓN	0.40
001	001	012	CALLE AHUITZOL	0.40
<b>002 BARRIO SAN JOSÉ</b>				
001	002	001	CALLE VICENTE GUERRERO	0.40
001	002	002	CALLE LEONA VICARIO	0.29
001	002	003	CALLE GRAL. JUAN N. ÁLVAREZ	0.29
001	002	004	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.29
001	002	005	CALLE INDEPENDENCIA	0.29
001	002	006	CALLE GRAL JOSÉ MA MORELOS Y PAVÓN	0.29
001	002	007	CALLE GRAL. LÁZARO CÁRDENAS	0.29
001	002	008	CALLE HERMENEGILDO GALEANA	0.29
001	002	009	CALLE 05 DE FEBRERO	0.29
001	002	010	CALLE REFORMA	0.29
001	002	011	CALLE ZARAGOZA	0.29
001	002	012	CALLE CUAYAUHTITAL I	0.29
001	002	013	CALLE ZOMPANCUAHUITL	0.29
<b>003 BARRIO EL LLANITO</b>				
001	003	001	CALLE CRUZ VERDE	0.40
001	003	002	CALLE CRUZ VERDE	0.29
001	003	003	CALLE MIGUEL HIDALGO	0.29
001	003	004	CALLE MOCTEZUMA XOCOYOTZIN	0.29
001	003	005	CALLE MOTOLINIA	0.29
001	003	006	CALLE 18 DE MARZO	0.29
001	003	007	CALLE FRANCISCO I. MADERO	0.29
001	003	008	CALLE GRAL. BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	0.29
001	003	009	AV. CUAUHTÉMOC	0.29
001	003	010	CALLE ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.29
<b>004 BARRIO DE SANTIAGUITO</b>				
001	004	001	CALLE ALDAMA	0.35
001	004	002	CALLE INDEPENDENCIA	0.29
001	004	003	CALLE HIMNO NACIONAL	0.29
001	004	004	CALLE INDUSTRIA	0.29
001	004	005	CALLE CRISTÓBAL COLÓN	0.29
001	004	006	CALLE DR. SALVADOR RODRÍGUEZ	0.29
<b>005 TIERRA BLANCA</b>				
001	005	001	CALLE GRAL. LÁZARO CÁRDENAS	0.29
001	005	002	CALLE JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	0.29
001	005	003	AV. CUAUHTÉMOC	0.29
001	005	004	CALLE 20 DE NOVIEMBRE	0.29
001	005	005	CALLE NIÑOS HÉROES	0.29

001	005	006	CALLE HERMANOS FLORES MAGÓN	0.29
<b>006 LOS POSITOS</b>				
001	006	001	CALLE GRAL. LÁZARO CÁRDENAS	0.29
001	006	002	CALLE NICOLÁS BRAVO	0.29
001	006	003	CALLE 2DA. DE NICOLÁS BRAVO	0.29
001	006	004	CALLE SOR. JUANA INÉS DE LA CRUZ	0.29

LOCALIDADES				
<b>007 AMEALCO</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	0.25
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>008 SAN MARTÍN PACHIVIA</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.25
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>009 PIPINCATLA</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.25
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>010 EL POTRERO</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.25
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>011 ROMITA</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.25
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>012 SAN JUAN</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.25
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>013 SAN PEDRO GUADALUPE</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.25
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>014 SIMATEL</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.25
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>015 TECOCIAPA</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.25
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>016 TENANGUILLO DE LAS CAÑAS</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.25
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>017 TEUCIZAPAN</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.25
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>018 XALOSTOC</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.25

001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>019 ZOZOQUITLA</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.25
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>020 ZAZACUALA</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.25
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>021 EL PUENTE (PUENTE DELGADO)</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.25
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
<b>022 HUIXQUILA</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.25
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### PRECARIA.

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

Materiales de mala calidad, sin cimentación: estructuras de maderas o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lamina 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 rústicos de cemento; claros menores a 3.0 metros.

##### ECONÓMICA.

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

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

**REGULAR.**

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

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

**BUENA.**

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

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

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

**MUY BUENA.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR / M <sup>2</sup> UMA
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.95
	REGULAR	HBC	1.18
	BUENA	HBD	2.37
	MUY BUENA	HBE	2.96

### 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, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

#### REGULAR.

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

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

#### BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado.

Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR / M <sup>2</sup> UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.13
	REGULAR	COB	2.96
	BUENA	COC	3.55

## TRANSITORIOS

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

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

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 15** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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

**DIPUTADA PRESIDENTA.**  
**LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.**  
Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**  
**ANDRÉS GUEVARA CÁRDENAS.**  
Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**  
**PATRICIA DOROTEO CALDERÓN.**  
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 591 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 IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC 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 NUÑEZ.**  
Rúbrica.

---

**DECRETO NÚMERO 592 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 JOSÉ JOAQUÍN DE HERRERA 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 José Joaquín de Herrera del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO**

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

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

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

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

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

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **José Joaquín de Herrera**, 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 MJJH/PM/CH/034/2023, del 13 de octubre de 2023, la Ciudadana Lic. Orquidia Hernández Mendoza, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, en uso de las facultades

que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **José Joaquín de Herrera**, 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/0188-42/2023, 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 **José Joaquín de Herrera**, 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 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 **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **José Joaquín de Herrera**, 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, buena, Comercial; económica, regular, buena; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

**TERCERO. – .-** En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el 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, el centro de la ciudad, y otros de interés popular, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, resultando que los valores catastrales urbanos propuestos de terreno se encuentran por debajo de los valores comerciales en un **1,724.91%**, así mismo los valores catastrales representan el **5.67%** respecto al valor comercial, en cuanto a los valores de construcción tienen una relación del **19.16 %** con respecto a los valores comerciales, quedando un **421.87 %** por debajo de los valores de construcción comerciales

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la suprema corte de justicia de la nación de declarar institucional los impuestos adicionales, en el municipio de José Joaquín de Herrera no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, por lo que se incremento la tasa impositiva del 4 al 7 al millar.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **7 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; además que se continuara apoyando al contribuyente que entere durante el mes de enero la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con un descuento de un 20 %, febrero 15 %, marzo el 10%, y un 50 % a madres solteras y adultos mayores.

**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 en la presente tabla; 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 dos sectores catastrales, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, la cabecera municipal y a las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a la siguiente tabla:

**SECTOR CATASTRAL 001**

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079001	HUEYCANTENANGO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079002	ACALCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079003	AGUA ZARCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079004	AHUACOCIJTIC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079005	AJACAYAN ORIENTE
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079006	AJCAPATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079007	LOS AMATES
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079008	AMATITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079009	ANSELMO PASTOR
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079010	APANGUITO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079011	APOZONALCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079012	ATEMPA ORIENTE
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079013	AXOLOAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079014	AYAHUALTEMPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079015	AYOMOLTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079016	EL BARZAMO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079017	BUENA VISTA DE LOS AIRES
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079018	CACAHUATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079019	CACAHUATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079020	CACALOTEPEC

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079021	EL CARACOL
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079022	COPALCINGO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079023	COXILOTITLÁN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079024	CUITLANISTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079025	CHAHUIXCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079026	DOSPAÑOS
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079027	ITECHCOIXTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079028	IXCATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079029	IXTLAHUAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079030	LA LAGUNA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079031	MAMANCAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079032	LOBOTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079033	MAZAZONTECOMAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079034	LA MOHONERA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079035	NANAHUATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079036	OCOCTILICAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079037	OCOTEQUITZIN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079038	OCOTECOMACTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079039	LOS OCOTITOS
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079040	OZTOTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079041	PUENTE IXTLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079042	QUETZALAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079043	SAN MARCOS IXTLAHUAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079044	TECUAPANGO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079045	EL TEJOCOTE

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079046	TEMIXCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079047	TENANTIPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079048	TEOCALIXTLAHUACAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079049	TEOYATLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079050	TEPETITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079051	TEPETLAZALCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079052	TEPOZCOTLALOCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079053	TEQUIXCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079054	TLACOAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079055	TLAIXCOATIPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079056	TLALCHICHILTIPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079057	TLALCHICHILTIPAN nuevo
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079058	TLACHIMALTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079059	TLALOJCAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079060	TLATLAJQUITEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079061	TLAYOLAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079062	TOCTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079063	TOMACTILICAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079064	TONALAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079065	TONALTEME
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079066	TOTOLEAPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079067	ZACAIXTLAHUACAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079068	ZACATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079069	ZINTIOTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079070	ZOMPANTITLÁN

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079071	LA HACIENDITA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079072	ZINTIOTITLAN LOS PINOS
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079073	JUQUILITA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079074	OCOTITOS II
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079075	ZACATEPEC VIEJO

**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<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**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<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:  
 $Fir = F_p * F_d * F_fo$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

$STo$  = Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

**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:

<b>POR USO Y POR CLASIFICACIÓN</b>					
<b>USO</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>				
	<b>BAJA</b>	<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BUENA</b>	<b>MUY BUENA</b>
<b>VIDA ÚTIL EN AÑOS</b>					
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: 
$$\frac{Fed}{VU} = \frac{(VU - E) * 0.90 + (VU * 0.10)}{VU}$$

**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 MJJH/PM/CH/030/2023, fechado el 11 De Agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio SFA/SI/CGC/1410/2023 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 y de Construcción para el Municipio de **José Joaquín de Herrera**, 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 **José Joaquín de Herrera**, 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 20% en el mes de enero, el 15% 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 **José Joaquín de Herrera**, 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 **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, **propone** una tasa de 7 al millar para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, y se **observó que mantienen los valores catastrales de 2023, conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro**, por lo que **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2023, y la tasa de 7 al millar para 2024, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

**“ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de José Joaquín de Herrera, 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 MJJH/PM/CH/030/2023, fechado el 11 de agosto de 2023, el H. Ayuntamiento de **José**

**Joaquín de Herrera**, 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/1366/2023, de fecha 09 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de José Joaquín de Herrera 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 592 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 JOSÉ JOAQUÍN DE HERRERA 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 **José Joaquín de Herrera**, 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 2024.

SECTOR CATASTRAL 000			
SECTOR	NO.	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA. EN UMA
	PROG.	UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	
000	1	Terrenos de Humedad	82.85
000	2	Terrenos de Riego	71.01
000	3	Terrenos de Temporal	59.18
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	47.34
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	47.34
000	6	Terrenos de Monte Alto en Explotación Forestal	82.85
000	7	Terrenos de Monte Alto sin Explotación Forestal	82.85

### DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO:

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

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

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

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

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

**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.

**TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.** Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

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

**SECTOR CATASTRAL 001:**

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA (001) CENTRO</b>				
001	001	001	INSURGENTES	0.71
001	001	002	VICENTE GUERRERO	0.71
001	001	003	JUÁREZ	0.71
001	001	004	GUADALUPE VICTORIA	0.71
001	001	005	REVOLUCIÓN	0.71
001	001	006	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	001	007	LA QUEBRADA	0.65
001	001	008	ZARAGOZA	0.65
001	001	009	LA SOLEDAD	0.65
001	001	010	NIÑOS HÉROES	0.59
001	001	011	AMATE	0.59
001	001	012	CUAUHTÉMOC	0.59
<b>COLONIA (002) TEPANGO</b>				
001	002	001	VICENTE GUERRERO	0.59
001	002	002	NICOLÁS BRAVO	0.59
001	002	003	LOS OCOTES	0.59
001	002	004	MELCHOR OCAMPO	0.59
<b>COLONIA (003) CHICHICAPA</b>				
001	003	001	VICENTE GUERRERO	0.59
001	003	002	COLOSIO	0.59
001	003	003	EMILIANO ZAPATA	0.59
001	003	004	MELCHOR OCAMPO	0.59
<b>COLONIA (004) PIEDRA COLORADA</b>				
001	004	001	CARRETERA. CHILAPA- HUEYCANTENANGO	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	004	002	MORALES	0.59
001	004	003	VICENTE GUERRERO	0.59
001	004	004	XOCHIMILCO	0.59
001	004	005	COLOSIO	0.59
001	004	006	YANKUIK	0.59
001	004	007	AHUEXOTITLÁN	0.59
001	004	008	PRIV. MORALES	0.59
001	004	009	TEHUEHUEMEJ	0.59
<b>COLONIA (005) XAMIQUELCO</b>				
001	005	001	SAN MIGUEL	0.59
001	005	002	OLINTEPEC	0.59
001	005	003	SIN NOMBRE	0.59
<b>COLONIA (006) AGUA ZARCA</b>				
001	006	001	MELCHOR OCAMPO	0.59
001	006	002	SIN NOMBRE	0.59
001	006	003	SIN NOMBRE	0.59
<b>COLONIA LA (007) ESTACIÓN</b>				
001	007	001	MELCHOR OCAMPO	0.59
001	007	002	LOS OCOTES	0.59
001	007	003	NICOLÁS BRAVO	0.59
<b>COLONIA (008) LA MIRA</b>				
001	008	001	CARRETERA. CHILAPA- IXCATLA	0.59
001	008	002	LOS ÁNGELES	0.59
001	008	003	AMATE	0.59
001	008	004	SIN NOMBRE	0.59
<b>COLONIA (009) TETSILINI</b>				
001	009	001	SAN JOSÉ	0.59
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD (010) ACALCO</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.59
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (011) AGUA ZARCA</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.59
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (012) AHUACOZIJITIC</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.59
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (013) AJACAYAN ORIENTE</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (014) AJCAPATLA</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.59
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (015) LOS AMATES</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.59
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (016) AMATITLAN</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.59
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (017) ANSELMO PASTOR</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.59
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (018) APANGUITO</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.59
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (019) APOZONALCO</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.59
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (020) ATEMPA ORIENTE</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.59
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (021) AXOLAPA</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.59
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (022) AYAHUALTEMPA</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.59
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (023) AYOMOLTEPEC</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.59
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (024) EL BARZAMO</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.59
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (025) BUENA VISTA</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.59
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (026) CACAHUATEPEC</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	026	001	SIN NOMBRE	0.59
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (027) CACAHUATLA</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.59
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (028) CACALOTEPEC</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.59
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (029) EL CARACOL</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.59
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (030) COPALCINGO</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.59
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (031) COXILOTITLAN</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.59
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (032) CUITLANEXTEPEC</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.59
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (033) CHAHUIXCO</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.59
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (034) DOS PAÑOS</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.59
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (035) ITECHCOIXTEPEC</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.59
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (036) IXCATLA</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.59
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (037) IXTLAHUACAN</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.59
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (038) LA LAGUNA</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.59
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD (039) MAMANCA</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.59
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (040) MANANTIAL DE LA SELVA</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.59
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (041) MAZAZONTECOMAC</b>				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.59
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (042) LA MOHONERA</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.59
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (043) NANAHUATEPEC</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.59
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (044) OCOCTILICAN</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.59
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (045) OCOTEQUITZIN</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.59
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (046) OCOTETOMACTITLÁN</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.59
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (047) LOS OCOTITOS</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.59
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (048) OXTOTITLÁN</b>				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.59
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (049) PUENTE IXTLA</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.59
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (050) QUETZALAPA</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.59
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (051) SAN MARCOS IXTLÁHUAC</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.59
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD (052) TECUAPANGO</b>				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.59
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (053) TEJOCOTE</b>				
001	053	001	SIN NOMBRE	0.59
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (054) TEMIXCO</b>				
001	054	001	SIN NOMBRE	0.59
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (055) TENANTIPAN</b>				
001	055	001	SIN NOMBRE	0.59
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (056) TEOCALIXTLAHUACAN</b>				
001	056	001	SIN NOMBRE	0.59
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (057) TEOYATLÁN</b>				
001	057	001	SIN NOMBRE	0.59
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (058) TEPETITLÁN</b>				
001	058	001	SIN NOMBRE	0.59
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (059) TEPETLAZALCO</b>				
001	059	001	SIN NOMBRE	0.59
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (060) TEPOZCOTLALOCA</b>				
001	060	001	SIN NOMBRE	0.59
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (061) TEQUIXCA</b>				
001	061	001	SIN NOMBRE	0.59
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (062) TLACOPA</b>				
001	062	001	SIN NOMBRE	0.59
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (063) TLAIXCOATIPAN</b>				
001	063	001	SIN NOMBRE	0.59
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (064) TLACHICHILPAN</b>				
001	064	001	SIN NOMBRE	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (065) TLACHICHITILPAN NUEVO</b>				
001	065	001	SIN NOMBRE	0.59
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (066) TLACHIMALTEPEC</b>				
001	066	001	SIN NOMBRE	0.59
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (067) TLALOJCAN</b>				
001	067	001	SIN NOMBRE	0.59
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (068) TLATLAQUITEPEC</b>				
001	068	001	SIN NOMBRE	0.59
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (069) TLAYOLAPA</b>				
001	069	001	SIN NOMBRE	0.59
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (070) TOCTEPEC</b>				
001	070	001	SIN NOMBRE	0.59
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (071) TOCMATILICAN</b>				
001	071	001	SIN NOMBRE	0.59
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (072) TONALAPA</b>				
001	072	001	SIN NOMBRE	0.59
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (073) TONALTEME</b>				
001	073	001	SIN NOMBRE	0.59
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (074) TOTLEAPAN</b>				
001	074	001	SIN NOMBRE	0.59
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (075) ZACAIXTLAHUACAN</b>				
001	075	001	SIN NOMBRE	0.59
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (076) ZACATEPEC</b>				
001	076	001	SIN NOMBRE	0.59
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (077) ZINTIOTITLAN</b>				
001	077	001	SIN NOMBRE	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (078) ZOMPANTILÁN</b>				
001	078	001	SIN NOMBRE	0.59
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (079) LA HACIENDITA</b>				
001	079	001	SIN NOMBRE	0.59
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (080) ZINTIOTITLAN LOS PINOS</b>				
001	080	001	SIN NOMBRE	0.59
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (081) JUQUILITA</b>				
001	081	001	SIN NOMBRE	0.59
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (082) OCOTITOS II</b>				
001	082	001	SIN NOMBRE	0.59
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
<b>LOCALIDAD (083) ZACATEPEC VIEJO</b>				
001	083	001	SIN NOMBRE	0.59
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59

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

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

##### USO HABITACIONAL:

##### PRECARIA.

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

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

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

**ECONÓMICA.**

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

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

**REGULAR.**

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

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

**BUENA.**

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

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

III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.77
	REGULAR	HAC	0.83
	BUENA	HAD	0.95

**COMERCIAL:****ECONÓMICA.**

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

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

**REGULAR.**

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

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

**BUENA.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.83
	REGULAR	COB	0.95
	BUENA	COC	1.01

**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 **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

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

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

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

**DIPUTADA PRESIDENTA.**  
**LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.**  
Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**  
**ANDRÉS GUEVARA CÁRDENAS.**  
Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**  
**PATRICIA DOROTEO CALDERÓN.**  
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 592 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 JOSÉ JOAQUÍN DE HERRERA 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 NUÑEZ.**  
Rúbrica.

---

**DECRETO NÚMERO 593 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 JUAN R. ESCUDERO 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 Juan R. Escudero 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 **Juan R. Escudero**, 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 J.R.E./PM/0170/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, la Ciudadana Lic. Diana Carolina Costilla Villanueva, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juan R. Escudero**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Juan R. Escudero**, 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/0188-43/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

## II. CONSIDERACIONES

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

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

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juan R. Escudero, 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, equipamiento, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE**: **habitacional**; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, **Comercial**; económica, regular, buena, muy buena, autoservicio; **equipamiento**; hotel regular, bares, **instalaciones especiales**; cisterna, **obras complementarias**; bardas, albercas y canchas; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **15.33 %** con respecto a los valores de mercado; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y clase, y que comparando los valores catastrales propuestos, con los valores de construcción del mercado, representan en promedio el **9.21 %**, y valores catastrales de terreno por debajo de los Valores Comerciales en un **576.91 %**.

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 Juan R. Escudero no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, por lo que para no afectar la hacienda del Municipio se incrementa la tasa impositiva del **3.5 al 4.5 al millar**.

Cabe mencionar que se considera una tasa el **4.5 al millar** anual; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer y segundo mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 12 % en enero y el 10 % febrero, considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores, madres solteras y personas con capacidades diferentes.

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

para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.

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

#### SECTOR CATASTRAL 001

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Centro
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San Agustín
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0052	Colonia San Isidro
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San Judas Tadeo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Jardín
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San Antonio
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Linda Vista
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Juquilita
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San José
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia el Drago
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0053	Colonia Lázaro Cárdenas
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0054	Colonia Ruffo Figueroa
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Santa Cecilia
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0030	Colonia La Ladrillera
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Fraccionamiento las Palmas
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San Francisco
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Fraccionamiento Papagayo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Lomas del Pedregal
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Fraccionamiento Porfirio Leyva M.

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Ampliación San Antonio
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Magisterio
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Vicente Guerrero
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0046	Colonia La Miel Pura
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0051	Colonia El Entronque de la Autopista
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0002	Garrapatas
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0003	Michapa
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0004	Omitlán
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0005	La Palma
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0006	Palo Gordo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0007	Papagayo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0008	Las piñas
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0009	EL Potrero Oriental
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0010	El Puente (San José del Puente)
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0012	El Tabacal
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0013	El Tepehuaje uno
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0014	El Terrero
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0015	Tlayolapa
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0016	Villa Guerrero
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0017	El Zapote
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0019	Plan de Lima
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0020	Zihuazaloya
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0023	Tlalchocohuite
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0026	Amatlán
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0031	Barranca de Apanlázaro
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0032	Guayabo Huilo

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0033	El Tepehuaje Dos
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0034	Apanlazaró
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0035	El Puente de Omitlán
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0044	San Juan del Reparó Norte
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0045	San Juan del Reparó Sur
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0056	Chacalapa de Bravos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe=Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir=Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto</b>	<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto</b>
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76
De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72
De 6.01 a 7.00	0.90	De 16.01 a 17.00	0.70
De 7.01 a 8.00	0.88	De 17.01 a 18.00	0.68

De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01 a 19.00	0.66
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01 a 20.00	0.64
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

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

<b>POR SU USO Y CLASIFICACIÓN</b>					
<b>USO</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>				
	<b>BAJA</b>	<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BUENA</b>	<b>MUY BUENA</b>
	<b>VIDA ÚTIL EN AÑOS</b>				
<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 **DC/009/2023**, fechado el **17 de agosto de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1403/2023** de fecha **11 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 y de Construcción para el Municipio de **Juan R. Escudero**, 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 **Juan R. Escudero**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Juan R. Escudero**, 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 **Juan R. Escudero**, Guerrero, en el artículo **9** del impuesto predial, propone elevar la tasa de **3.5** al millar aplicada en 2023, a **4.5** al millar para el 2024, y **en contraparte mantiene sin variaciones los valores catastrales**, lo que no contradice los derechos de legalidad y seguridad jurídica al considerar la capacidad

contributiva de los causantes, es decir, guarda proporcionalidad tributaria, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó razonable la tasa de 4.5 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 9 de la Ley de Ingresos del municipio de **Juan R. Escudero**, 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 DC/009/2023 fechado el 17 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1403/2023, de fecha 11 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**

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

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

que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juan R. Escudero 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 593 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 JUAN R. ESCUDERO 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 **Juan R. Escudero**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

**Definición de Valor en UMA por m<sup>2</sup>:** Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR	No.	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA EN UMA
000	1	TERRENOS DE RIEGO	226.00
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	198.36
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL	156.22
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	125.44
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	47.80
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	42.60
000	7	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	42.60

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

### 1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

### 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

### 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

### 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

### 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

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

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

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

### SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001: CENTRO</b>				
001	001	001	AV. JUAN R. ESCUDERO	2.36

001	001	002	AV. VICENTE GUERRERO	2.36
001	001	003	PROGRESO	1.88
001	001	004	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	001	005	SANTA CRUZ	1.78
001	001	006	CALLEJÓN DE LA PAZ	1.78
001	001	007	CALLEJÓN DEL BESO	1.78
001	001	008	CALLEJÓN LIBERTAD	1.78
001	001	009	CALLEJÓN JUAN ALDAMA	1.78
001	001	010	CALLEJÓN NACIONAL	1.78
001	001	011	CALLEJÓN MELCHOR OCAMPO	1.78
001	001	012	ARROYO SECO	1.78
001	001	013	DEL PUENTE	1.78
001	001	014	CALLEJÓN MARIANO ABASOLO	1.78
001	001	015	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	001	016	PROLONGACIÓN HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	001	017	SIN NOMBRE 1	1.78
001	001	018	SIN NOMBRE 2	1.78
001	001	019	ARROYO SECO	1.78
001	001	020	CALLEJÓN MIGUEL HIDALGO	1.78
001	001	021	CALLEJÓN NICOLÁS BRAVO	1.78
001	001	022	CALLEJÓN ORIENTE	1.78
001	001	023	CALLEJÓN MIGUEL HIDALGO	1.78
001	001	024	SIN NOMBRE 3	1.78
001	001	025	INDEPENDENCIA	1.78
001	001	026	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.78
<b>COLONIA 002: SAN AGUSTÍN</b>				
001	002	001	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	002	002	SAN AGUSTÍN	1.78
001	002	003	SIN NOMBRE 1	1.78
001	002	004	CDA SIN NOMBRE	1.78
001	002	005	PACIFICO	1.78
<b>COLONIA 003: SAN ISIDRO</b>				
001	003	001	AV. JUAN R. ESCUDERO	2.36
001	003	002	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	003	003	COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD	1.78
001	003	004	CALLEJÓN RÍO COLORADO	1.64
001	003	005	AYUNTAMIENTO	1.64
001	003	006	CDA AGUA POTABLE	1.64

001	003	007	PRIVADA SIN NOMBRE 1	1.64
001	003	008	CDA SIN NOMBRE 1	1.64
001	003	009	CDA SIN NOMBRE 2	1.64
001	003	010	CDA MIRAFLORES	1.64
001	003	011	PRIVADA SIN NOMBRE 2	1.64
001	003	012	CDA SIN NOMBRE 3	1.64
001	003	013	LA PINTA	1.64
001	003	014	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
001	003	015	ANTONIO VELA	1.64
001	003	016	SIN NOMBRE	1.64
001	003	017	PRIVADA SIN NOMBRE 2	1.64
001	003	018	PRIVADA SIN NOMBRE 3	1.64
001	003	019	CALLEJÓN SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 004: SAN JUDAS TADEO</b>				
001	004	001	C.R CAMPUZANO	1.64
001	004	002	FLORES MAGÓN	1.64
001	004	003	ANDADOR FLORES MAGÓN	1.64
001	004	004	AV. JUAN R. ESCUDERO	2.36
001	004	005	SIN NOMBRE 1	1.64
001	004	006	SIN NOMBRE 2	1.64
001	004	007	SIN NOMBRE 3	1.64
001	004	008	SIN NOMBRE 4	1.64
001	004	009	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 005: JARDÍN</b>				
001	005	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	005	002	COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD	1.78
001	005	003	ANDADOR CANCHA DEPORTIVA	1.64
001	005	004	PRIVADA AYUNTAMIENTO	1.64
001	005	005	SIN NOMBRE	1.64
001	005	006	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 006: SAN ANTONIO</b>				
001	006	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	006	002	SALIDA A COSTA CHICA	1.88
001	006	003	BENITO JUÁREZ	1.88
001	006	004	PROGRESO	1.88
001	006	005	ITURBIDE	1.64
001	006	006	SAN ANTONIO	1.78
001	006	007	CALLEJÓN ITURBIDE	1.64
001	006	008	AGUSTÍN RAMÍREZ	1.76

001	006	009	AV. VICENTE GUERRERO	1.88
001	006	010	PRIVADA VICENTE GUERRERO	1.64
001	006	011	AQUILES SERDÁN	1.64
001	006	012	BUCARELI	1.64
001	006	013	VICENTE GUERRERO	1.64
001	006	014	NIÑOS HÉROES	1.64
001	006	015	PRIVADA PROGRESO	1.64
001	006	016	CALLEJÓN ALMENDROS	1.64
001	006	017	CDA TAMARINDO	1.64
001	006	018	ANDADOR TAMARINDO	1.64
001	006	019	MIRADOR	1.64
001	006	020	PRIMERO DE MAYO	1.64
001	006	021	20 DE NOVIEMBRE	1.64
001	006	022	DE LOS CHANGUES	1.64
001	006	023	ANDADOR LAS ALEGRÍAS	1.64
001	006	024	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
001	006	025	ANDADORES SIN NOMBRE	1.64
001	006	026	SIN NOMBRES	1.64
001	006	027	CDA SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 007: LINDA VISTA</b>				
001	007	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	007	002	CORREGIDORA	1.64
001	007	003	JARDÍN	1.64
001	007	004	PRIVADA JARDÍN	1.64
001	007	005	19 DE MARZO	1.64
001	007	006	NACIONES UNIDAS	1.64
001	007	007	5 DE FEBRERO	1.64
001	007	008	SIN NOMBRES	1.64
001	007	009	ANDADORES SIN NOMBRE	1.64
001	007	010	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 008: JUQUILITA</b>				
001	008	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	008	002	MORELOS	1.64
001	008	003	PRIVADA MORELOS	1.64
001	008	004	LIBERTADORES	1.64
001	008	005	SAULO RAMÍREZ	1.64
001	008	006	PRIVADA SAULO RAMÍREZ	1.64
001	008	007	ANDADOR EL CEREZO	1.64
001	008	008	REVOLUCIÓN	1.64
001	008	009	DEL CARACOL	1.64

001	008	010	PRIVADA DEL CARACOL	1.64
001	008	011	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 009: SAN JOSÉ</b>				
001	009	001	AV. VICENTE GUERRERO	1.88
001	009	002	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	009	003	5 DE MAYO	1.76
001	009	004	FRANCISCO I MADERO	1.64
001	009	005	IGNACIO ZARAGOZA	1.64
001	009	006	ART. 123	1.76
001	009	007	27 DE MAYO	1.64
001	009	008	LA GUELLA	1.76
001	009	009	FRANCISCO VILLA	1.76
001	009	010	REFORMA	1.64
001	009	011	EMILIANO ZAPATA	1.64
001	009	012	RICARDO FLORES MAGÓN	1.64
001	009	013	OLÍMPICA	1.64
001	009	014	MAGISTERIO NACIONAL	1.64
001	009	015	CUAUHTÉMOC	1.84
001	009	016	MIGUEL HIDALGO	1.84
001	009	017	PRIVADA EMILIANO ZAPATA	1.64
001	009	018	GUILLERMO PRIETO	1.84
001	009	019	ANDADOR GUILLERMO PRIETO	1.64
001	009	020	GUILLERMO PRIETO	1.64
001	009	021	CDA 27 DE MAYO	1.64
001	009	022	24 DE MAYO	1.64
001	009	023	PRIVADA ÁLVAREZ	1.64
001	009	024	PRIVADA ZARAGOZA	1.64
001	009	025	CDA ZARAGOZA	1.64
001	009	026	CALLEJÓN FRANCISCO MÁRQUEZ	1.64
001	009	027	PRIVADA JUAN ESCUTIA	1.64
001	009	028	SIN NOMBRES	1.64
001	009	029	ANDADORES SIN NOMBRE	1.64
001	009	030	CDA SIN NOMBRES	1.64
001	009	031	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
001	009	032	CALLEJONES SIN NOMBRES	1.64
001	009	033	PRIVADA ART. 23	1.64
<b>COLONIA 010: EL DRAGO</b>				
001	010	001	EL DRAGO	1.64
001	010	002	DEL DEPÓSITO	1.64
001	010	003	ORQUÍDEA	1.64
001	010	004	FLORAL	1.64

001	010	005	PRIVADA GLADIOLA	1.64
001	010	006	CDA EL ROSAL	1.64
001	010	007	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
001	010	008	SIN NOMBRES	1.64
<b>COLONIA 011: LÁZARO CÁRDENAS</b>				
001	011	001	EXPROPIACIÓN PETROLERA	1.64
001	011	002	REFINERÍA	1.64
001	011	003	MICHOACÁN	1.76
001	011	004	REFINERÍA	1.76
001	011	005	JIQUILPAN	1.64
001	011	006	XOCHIMILCO	1.76
001	011	007	PRD	1.76
001	011	008	LAS FLORES	1.76
001	011	009	PRIMERA DE MAYO	1.76
001	011	010	EMILIANO ZAPATA	1.64
001	011	011	16 DE SEPTIEMBRE	1.64
001	011	012	OJO DE AGUA	1.64
001	011	013	12 DE OCTUBRE	1.64
001	011	014	CARRETERA FEDERAL MÉXICO- ACAPULCO KM 333	2.36
001	011	015	PEMEX	1.64
001	011	016	JACARANDAS	1.64
001	011	017	PRIVADA EMILIANO ZAPATA	1.64
001	011	018	5 DE FEBRERO	1.64
001	011	019	PRIVADAS SIN NOMBRES	1.64
001	011	020	SIN NOMBRES	1.64
001	011	021	ANDADORES SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 012: RUFFO FIGUEROA</b>				
001	012	001	LUCÍA ALCOCER DE FIGUEROA	1.76
001	012	002	SAN RAFAEL	1.76
001	012	003	CALLEJÓN CUAUHTÉMOC	1.76
001	012	004	PINO SUÁREZ	1.76
001	012	005	DEL AMATE	1.76
001	012	006	JACARANDAS	1.76
001	012	007	GLADIOLAS	1.76
001	012	008	LAS PALMAS	1.76
001	012	009	PRIVADA EMILIANO ZAPATA	1.76
001	012	010	LOS MANGOS	1.64
001	012	011	CDA PINO SUÁREZ	1.64
001	012	012	CARRETERA TIERRA COLORADA- AYUTLA	1.76
001	012	013	CARRETERA A PALO GORDO	1.76

001	012	014	RUBÉN MORA	1.64
001	012	015	SILVESTRE ADAME	1.76
001	012	016	VICENTE GUERRERO	1.64
001	012	017	CUAUHTÉMOC	1.64
001	012	018	ANTONIA CATALÁN	1.64
001	012	019	ANDADOR CUARTO	1.64
001	012	020	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
001	012	021	SIN NOMBRES	1.64
001	012	022	CARRETERA FEDERAL MÉX-ACA.	1.76
<b>COLONIA 013: SANTA CECILIA</b>				
001	013	001	PRINCIPAL	1.76
001	013	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	013	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	013	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	013	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	013	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	013	007	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	013	008	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	013	009	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
001	013	010	CALLE 9 SIN NOMBRE	1.64
001	013	011	CALLE 10 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 014: LADRILLERA</b>				
001	014	001	CARRETERA HACIA PALO GORDO	1.76
001	014	002	PRINCIPAL	1.76
001	014	003	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	014	004	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	014	005	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	014	006	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	014	007	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	014	008	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	014	009	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	014	010	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
001	014	011	CALLE 9 SIN NOMBRE	1.64
001	014	012	CALLE 10 SIN NOMBRE	1.64
001	014	013	CALLE 11 SIN NOMBRE	1.64
001	014	014	CALLE 12 SIN NOMBRE	1.64
001	014	015	CALLE 13 SIN NOMBRE	1.64
001	014	016	CALLE 14 SIN NOMBRE	1.64
001	014	017	CALLE 15 SIN NOMBRE	1.64
001	014	018	CALLE 16 SIN NOMBRE	1.64
001	014	019	CALLE 17 SIN NOMBRE	1.64
001	014	020	CALLE 18 SIN NOMBRE	1.64

001	014	021	CALLE 19 SIN NOMBRE	1.64
001	014	022	CALLE 20 SIN NOMBRE	1.64
001	014	023	CALLE 21 SIN NOMBRE	1.64
001	014	024	CALLE 22 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 015: FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS</b>				
001	015	001	CARRETERA TIERRA COLORADA-AYUTLA	1.76
001	015	002	AVENIDA LAS PALMAS	1.76
001	015	003	AZALETA	1.64
001	015	004	ANDADOR BUGAMBILIAS	1.64
001	015	005	ANDADOR JAZMÍN	1.64
001	015	006	ANDADOR PÉTALO	1.64
001	015	007	ANDADOS ROSAS	1.64
001	015	008	GLADIOLAS	1.64
001	015	009	SIN NOMBRES	1.64
001	015	010	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 016: SAN FRANCISCO</b>				
001	016	001	PRINCIPAL	1.76
001	016	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	016	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	016	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	016	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	016	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	016	007	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	016	008	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	016	009	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 017: FRACCIONAMIENTO PAPAGAYO</b>				
001	017	001	CIRCUITO 1	1.64
001	017	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	017	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	017	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	017	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	017	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 018: LOMAS DEL PEDREGAL</b>				
001	018	001	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	018	002	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	018	003	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	018	004	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	018	005	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	018	006	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	018	007	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	018	008	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64

001	018	009	CALLE 9 SIN NOMBRE	1.64
001	018	010	CALLE 10 SIN NOMBRE	1.64
001	018	011	CALLE 11 SIN NOMBRE	1.64
001	018	012	CALLE 12 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 019: FRACCIONAMIENTO PORFIRIO LEYVA MUÑOZ</b>				
001	019	001	PRINCIPAL	1.64
001	019	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	019	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	019	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	019	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	019	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	019	007	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	019	008	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 020: AMPLIACIÓN SAN ANTONIO</b>				
001	020	001	PROGRESO	1.64
001	020	002	DE LOS CHAGUES	1.64
001	020	003	PRINCIPAL	1.76
001	020	004	PRIVADA 1	1.64
001	020	005	PRIVADA 2	1.64
001	020	006	PRIVADA 3	1.64
001	020	007	PRIVADA 4	1.64
001	020	008	PRIVADA 5	1.64
001	020	009	PRIVADA 6	1.64
001	020	010	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	020	011	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 021: FRACCIONAMIENTO MAGISTERIO</b>				
001	021	001	CIRCUITO DEL SOL	1.64
001	021	002	ISIDRO BURGOS	1.64
001	021	003	JOSÉ VASCONCELOS	1.64
001	021	004	JUSTO SIERRA	1.64
<b>COLONIA 022: VICENTE GUERRERO</b>				
001	022	001	PRINCIPAL	1.64
001	022	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	022	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	022	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	022	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	022	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	022	007	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	022	008	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	022	009	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
001	022	010	CALLE 9 SIN NOMBRE	1.64
001	022	011	CALLE 10 SIN NOMBRE	1.64

001	022	012	CALLE 11 SIN NOMBRE	1.64
001	022	013	CALLE 12 SIN NOMBRE	1.64
001	022	014	CALLE 13 SIN NOMBRE	1.64
001	022	015	CALLE 14 SIN NOMBRE	1.64
001	022	016	CALLE 15 SIN NOMBRE	1.64
001	022	017	CALLE 16 SIN NOMBRE	1.64
001	022	018	CALLE 17 SIN NOMBRE	1.64
001	022	019	CALLE 18 SIN NOMBRE	1.64
001	022	020	CALLE 19 SIN NOMBRE	1.64
001	022	021	CALLE 20 SIN NOMBRE	1.64
001	022	022	CALLE 21 SIN NOMBRE	1.64
001	022	023	CALLE 22 SIN NOMBRE	1.64
001	022	024	CALLE 23 SIN NOMBRE	1.64
001	022	025	CALLE 24 SIN NOMBRE	1.64
001	022	026	CALLE 25 SIN NOMBRE	1.64
001	022	027	CALLE 26 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 023: LA MIEL PURA</b>				
001	023	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	0.60
<b>COLONIA 024: EL ENTRONQUE DE LA AUTOPISTA</b>				
001	024	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	0.60
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 025: GARRAPATAS</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.60
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 26: MICHAPA</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.60
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 27: OMITLÁN</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.60
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 28: LA PALMA</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.60
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 29: PALO GORDO</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.60
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 30: PAPAGAYO</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.60
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60

<b>LOCALIDAD 31: LAS PIÑAS</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.60
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 32: EL POTRERO ORIENTAL</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.60
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD EL PUENTE 33: (SAN JOSÉ DEL PUENTE)</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.60
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 34: EL TABACAL</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.60
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD EL 35: TEPEHUAJE UNO</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.60
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 36: EL TERRERO</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.60
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 37: TLAYOLAPA</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.60
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 38: VILLA GUERRERO</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.60
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 39: EL ZAPOTE</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.60
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 40: PLAN DE LIMA</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.60
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 41: ZIHUAZALOYA</b>				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.60
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 42: TLALCHOCOHUITE</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.60
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 43: AMATLÁN</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.60
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 44: BARRANCA DE APANLÁZARO</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.60

001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 45: GUAYABO HUILO</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.60
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 46: EL TEPEHUAJE DOS</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.60
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 47: APANLAZARO</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.60
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 48: EL PUENTE DE OMITLÁN</b>				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.60
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 49: SAN JUAN DEL REPARO NORTE</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.60
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 50: SAN JUAN DEL REPARO SUR</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.60
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 51: CHACALAPA DE BRAVOS</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.60
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### **PRECARIA**

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

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

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

**ECONÓMICA**

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

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

**INTERÉS SOCIAL**

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

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

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

**REGULAR**

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

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

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

**INTERÉS MEDIO**

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

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

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

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

### **BUENA**

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

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

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

### **MUY BUENA**

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

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

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

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

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.46
	ECONÓMICA	HAB	0.70
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.18

	REGULAR	HAD	1.76
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.36
	BUENA	HAF	3.54
	MUY BUENA	HAG	4.72

## 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, 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.

### **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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	4.74
	REGULAR	COB	9.70
	BUENA	COC	23.66
	MUY BUENA	COD	35.50
	AUTO SERVICIO	COE	40.24

### **EQUIPAMIENTO**

#### **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.

#### **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 dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto

armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
EQUIPAMIENTO	HOTEL/MOTEL	EQA	4.50
	BARES	EQB	4.60

### **INSTALACIONES ESPECIALES**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNA	IEA	29.40

### **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.

#### **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 DE BÁSQUETBOL**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

#### **ESTACIONAMIENTO**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	2.50
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCB	2.36
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCC	3.32

## TRANSITORIOS

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

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

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

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

**DIPUTADA PRESIDENTA.**  
**LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.**  
Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**  
**ANDRÉS GUEVARA CÁRDENAS.**  
Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**  
**PATRICIA DOROTEO CALDERÓN.**  
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, del **DECRETO NÚMERO 593 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 JUAN R. ESCUDERO 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 NUÑEZ.**  
Rúbrica.

---



# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO

### TARIFAS

#### Inserciones

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

#### Precio del Ejemplar

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

#### Suscripción en el Interior del País

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

#### Dirección General del Periódico Oficial

Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado  
Edificio Montaña 2° Piso, Boulevard René Juárez Cisneros No. 62  
Colonia Ciudad de los Servicios, C.P. 39074  
Chilpancingo de los Bravo, Guerrero

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



## DIRECTORIO

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

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

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

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

