



---

# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

---

*Martes 31 de Diciembre de 2024*

*Año CV*

*Edición No. 105 Alcance XXXIV*

# CONTENIDO

## PODER EJECUTIVO

<b>DECRETO NÚMERO 167 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 MALINALTEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.....</b>	<b>3</b>
<b>DECRETO NÚMERO 168 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 METLATÓNOC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.....</b>	<b>33</b>
<b>DECRETO NÚMERO 169 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 MOCHITLÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.....</b>	<b>63</b>
<b>DECRETO NÚMERO 170 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 ÑUU SAVI, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.....</b>	<b>91</b>

# PODER EJECUTIVO

**DECRETO NÚMERO 167 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 MALINALTEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

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

## CONSIDERANDO

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 de diciembre del 2024, 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 Malinaltepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, 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 Cuarta 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 Cuarta 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 2025 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 **Malinaltepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/006/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, el Ing. Jhon Navarro Mateos, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Malinaltepec**, 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 **Malinaltepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 5 de noviembre de 2024, 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 LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-48/2024 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 **Malinaltepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión Extraordinaria de cabildo de fecha 25 de octubre de 2024, 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 **Malinaltepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

**“PRIMERO.** - Que las Tablas 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 2025, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados, cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego;

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, **Comercial;** económica, regular, buena, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2025.

**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), en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización de la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en aptitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para la determinación 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 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 de la mancha urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que del análisis realizado en la zona de Malinaltepec, se concluye que los valores catastrales representan un promedio el 17.44 %

del valor comercial. De la misma forma en lo que respecta al valor de las construcciones, se determinan que el valor catastral representa un 2.27 % del valor comercial.

En las presentes Tablas de Valores catastrales de terreno, se propone un incremento del 50% con respecto a los valores catastrales de terreno aprobados por esa Honorable Legislatura en el año 2024, toda vez que mediante el análisis realizado en la zona de Malinaltepec se demuestra que los valores catastrales de terreno representan escasamente el 17.44% de los valores comerciales; en cuanto a los valores de construcción presenta un incremento del 10% con respecto de los valores de construcción aprobados en el año 2024; y como se observa también en los ejemplos de determinación de los valores catastrales del terreno, no representan un mayor incremento que pudiera afectar la economía de los habitantes del Municipio, ya que el 90% de los contribuyentes ha pagado por impuesto predial la cuota mínima de una UMA, es decir para el año 2024, el importe traducido en pesos es de \$108.56.

Aunado a lo anterior, se propone aplicar la tasa impositiva para el cobro del Impuesto Predial del 10 al millar, del mismo modo se propone seguir apoyando al contribuyente del impuesto predial que pague oportunamente su Impuesto Predial del ejercicio 2025, con el descuento del 20 % en el mes de enero, el 15% en febrero, el 10% en el mes de 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 próxima.

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

### SECTOR CATASTRAL 001

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave De Localidad	Nombre De La Localidad
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410001	MALINALTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410002	ALACATLATZALA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410006	CUATZOQUITENGO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410007	COLONIA ENCINO ROBLE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410019	COLONIA SAN MATEO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410033	LOMA DEL FAISÁN

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave De Localidad	Nombre De La Localidad
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410043	HONDURA VERDE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410044	LA TABERNA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410045	LOMA CONCHA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410046	EL PORTEZUELO DE SANTA CRUZ (CRUZAMIENTO)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410054	LA DIVINA PROVIDENCIA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410058	LOMA MAMEY
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410061	LLANO GRANDE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410062	SAN CAMILO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410074	EL SALTO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410078	ESPIÑO BLANCO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410103	LLANO MAJAHUA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410104	PIEDRA VÍBORA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410105	SAN ANTONIO ABAD (SAN ANTONIO)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410107	SANTA TERESA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410113	CERRO EL TIMBRE (PORTEZUELO LA CIÉNEGA)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410115	CÚPULA DEL SUR
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410117	LLANO DE MANZANO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410119	LOMA LARGA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410120	LOMA LINDA VISTA (CERRO LUNA)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410123	EL PARAÍSO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410127	FILO DE ACATEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410129	COLONIA SANTA ANITA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410134	COLONIA LAGUNA CHALMA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410135	LOMA COLORADA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410136	LLANO DE HENO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410138	PLAN DE NATIVIDAD
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410145	COLONIA CAMPO DE AVIACIÓN
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410150	RAYO ALTO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410151	SAN DIEGO VISTA HERMOSA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410153	CERRO ZACATÓN (ZACATÓN)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410159	LINDA VISTA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410161	COLONIA CAPILLA DEL SAUCE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410191	YAUTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410194	EL CARRIZAL
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410196	MONTE DE OLIVO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410197	COLONIA EL PARAÍSO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410001	MALINALTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410004	COLOMBIA DE GUADALUPE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410009	COLONIA DEL OBISPO (LOMA DEL OBISPO)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410010	MESÓN DE IXTLAHUACA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410011	MONTE ALEGRE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410012	MOYOTEPEC (MOYOTEPEC DE JUÁREZ)



Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave De Localidad	Nombre De La Localidad
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410013	OJO DE AGUA DE CUAUHTÉMOC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410014	PARAJE MONTERO (PARAJE MONTERO DE ZARAGOZA)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410020	SAN MIGUEL EL PROGRESO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410021	LA SOLEDAD
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410022	TAPAYOLTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410023	EL TEJOCOTE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410024	EL TEPEYAC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410026	TILAPA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410028	UNIÓN DE LAS PERAS
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410029	XOCHIATENCO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410030	SAN MIGUEL
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410031	LAGUNA SECA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410032	LA CIÉNEGA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410034	LLANO PANTANOSO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410059	LA LUCERNA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410075	XKUA XTUTI
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410108	LAGUNA TRES MARÍAS
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410111	EL MANGO (XABO NIKIL)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410112	LA CANOA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410116	COLONIA LINDA VISTA (LAGUNA SECA)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410121	LA MAGUEYERA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410124	SAN JUAN DE LAS NIEVES
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410125	BARRANCA PANAL
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410160	LOMA COLORADA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410189	EL TEPEYAC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410192	SANTA CRUZ
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410195	GUADALUPE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410053	CUADRILLA MANGO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410065	CERRO DEL GUAYABO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410198	PARAÍSO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410199	AVIACIÓN FLORIDA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410201	CHAPULTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410202	EMILIANO ZAPATA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410203	RANCHO NUEVO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410204	SANTA CRUZ

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

En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los

siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

### FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

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

Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

### FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **0099/2024**, fechado el **29 de Octubre**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1181/2024** de fecha **29 de Octubre de 2024** emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que se propone un incremento del 50% con respecto a los valores catastrales de terreno aprobados por esa Honorable Legislatura en el año 2024, toda vez que mediante el análisis realizado en la zona de Malinaltepec se demuestra que los valores catastrales de terreno representan escasamente el 17.44% de los valores comerciales; en cuanto a los valores de construcción presenta un incremento del 10% con respecto de los valores de construcción aprobados en el año 2024; y como se observa también en los ejemplos de determinación de los valores catastrales del terreno, no representan un mayor incremento que pudiera afectar la economía de los habitantes del Municipio, ya que el 90% de los contribuyentes ha pagado por impuesto predial la cuota mínima de una UMA, es decir para el año 2024, el importe traducido en pesos es de \$108.56.**

**Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024”.**

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 Malinaltepec, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2025, 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 **Malinaltepec, 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, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2025.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Malinaltepec, 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 2024, para que el incremento del próximo año 2025 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 **Malinaltepec, Guerrero**, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 8 al millar aplicada en 2024, para el 2025 y en contraparte presenta una actualización promedio del 50% en los valores de suelo en algunas

calles y un 10% en los valores de construcción en comparación respecto de los valores de 2024, como consta en la validación técnica de la Coordinación General de Catastro del Estado, es decir, esta Comisión dictaminadora determinó respetar los valores de las Unidades de Medida y Actualización (UMA's) antes mencionadas, toda vez que dichos valores fueron revisados y validados por la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero. Lo anterior, no contradice los criterios generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno federal para 2025, al considerar la capacidad contributiva de los causantes, ya que la mayoría realiza el pago mínimo. En razón de lo anterior, Esta Comisión de Hacienda determinó razonable la tasa de 8 al millar para 2025, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma 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 lo anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a los criterios establecidos por la Comisión de Hacienda, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio.

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

**“ARTICULO PRIMERO.** - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2025.**

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

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

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

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Malinaltepec, Guerrero,** para el ejercicio fiscal 2025, 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 0099/2024 fechado el 29 de octubre de 2024, 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 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1181/2024, de fecha 29 de octubre de 2024 emite contestación de la manera siguiente: **“su Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente 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 observa que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos, presentan un incremento con respecto a los valores del año 2024 del 50%, sin embargo, en lo general no afecta la economía de los contribuyentes ya que en su mayoría paga la cuota mínima que es de una UMA; en cuanto a los valores de construcción presentan un incremento del 10%, con respecto a los valores del año 2024”**

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, 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 Malinaltepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. 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 167 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 MALINALTEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

**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 Malinaltepec, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

**II.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.**

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCION	U.M.	VALOR EN UMA'S
No. de Código		Ubicación			
<b>TERRENOS RUSTICOS</b>					
000	001	Terrenos de Riego menos de 25 km de distancia Cabecera Mpal.		Ha.	79.10
000	002	Terrenos de humedad menos de 25 km		Ha.	57.20
000	003	Terrenos de Temporal menos de 25 km.		Ha.	51.40
000	004	Terrenos de Agostadero laborable menos de 25 km.		Ha.	34.30
000	005	Terrenos de Agostadero Cerril menos de 25 km.		Ha.	17.1
000	006	Terrenos de Monte Alto susceptibles. Para Explotación Forestal a menos de 25 km.		Ha.	128.5
000	007	Terrenos de Monte Alto Sin Explotación Forestal		Ha	67.21
000	008	Terrenos de Explotación minera (metales y demás derivados de estos) a menos de 25 km.		Ha.	134.4

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCION	U.M.	VALOR EN UMA'S
No. de Código		Ubicación			
<b>TERRENOS RUSTICOS</b>					
000	001	001	Terrenos de Riego más de 25 km de distancia Cabecera Mpal.	Ha.	69.0
000	001	002	Terrenos de humedad más de 25 km	Ha.	47.0
000	001	003	Terrenos de Temporal más de 25 km.	Ha.	41.0
000	001	004	Terrenos de Agostadero laborable más de 25 km.	Ha.	24.0

000	001	005	Terrenos de Agostadero Cerril más de 25 km.	Ha.	12.0
000	001	006	Terrenos de Monte Alto susceptibles. Para Explotación Forestal a más de 25 km.	Ha.	118.0
000	001	007	Terrenos de Monte Alto Sin Explotación Forestal	Ha	53.77
000	002	008	Terrenos de Explotación minera (metales y demás derivados de estos) a más de 25 km.	Ha.	112.02

## 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.

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

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

**II.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.**

**SECTOR CATASTRAL 001**

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

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

**CABECERA MUNICIPAL Y COMUNIDADES DE MALINALTEPEC, GUERRERO**

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 MALINALTEPEC</b>				
001	001	001	20 DE NOVIEMBRE	0.78
001	001	002	05 DE MAYO	0.78
001	001	003	GALEANA	0.78
001	001	004	16 DE SEPTIEMBRE	0.78
001	001	005	TEMILITZIN	0.78
001	001	006	INDEPENDENCIA	0.78
001	001	007	HOMBRES ILUSTRES	0.78
001	001	008	GUADALUPE VICTORIA	0.78
001	001	009	24 DE FEBRERO	0.78
001	001	010	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.78
001	001	011	IGNACIO RAYÓN	0.78
001	001	012	NIÑOS HÉROES	0.78
001	001	013	HEROICO MILITAR	0.78
001	001	014	IGNACIO ZARAGOZA	0.78
001	001	015	MORELOS	0.78
001	001	016	CUAUHTÉMOC	0.78
001	001	017	VICENTE GUERRERO	0.78
001	001	018	SIN NOMBRE	0.78
001	001	019	ANDADOR 12 DE OCTUBRE	0.78
001	001	020	20 DE NOVIEMBRE	0.69

001	001	021	GUADALUPE	0.69
001	001	022	ESCUADRÓN 201	0.69
001	001	023	IGNACIO ZARAGOZA	0.69
001	001	024	TEMILITZIN	0.69
001	001	025	16 DE SEPTIEMBRE	0.69
001	001	026	CUAUHTÉMOC	0.69
001	001	027	MORELOS	0.69
001	001	028	RAYÓN	0.69
001	001	029	24 DE FEBRERO	0.69
001	001	030	FRANCISCO VILLA	0.69
001	001	031	05 DE MAYO	0.69
001	001	032	CHE GUEVARA	0.69
001	001	033	GUADALUPE VICTORIA	0.69
001	001	034	MAMEY	0.69
001	001	035	HOMBRES ILUSTRES	0.69
001	001	036	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.69
001	001	037	ANDADOR 12 DE OCTUBRE	0.69
001	001	038	PROLONGACIÓN 16 DE SEPTIEMBRE	0.58
001	001	039	VICENTE GUERRERO	0.58
001	001	040	GUADALUPE	0.58
001	001	041	20 DE NOVIEMBRE	0.58
001	001	042	AMORES	0.58
001	001	043	HOMBRES ILUSTRES	0.58
001	001	044	MAMEY	0.58
001	001	045	GUADALUPE VICTORIA	0.58
001	001	046	CHE GUEVARA	0.58
001	001	047	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.58
001	001	048	CAMINO A LOMA COLORADA	0.58
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>COMUNIDAD 002: ALACATLATZALA</b>				
001	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD:003 CUATZOQUITENGO</b>				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 004 ENCINO ROBLE</b>				
001	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

<b>COMUNIDAD:005 SAN MATEO</b>				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD:006 LOMA DE FAISÁN</b>				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 007 HONDURA VERDE</b>				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 008 LA TABERNA</b>				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 009 LOMA CONCHA</b>				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 010 EL PORTEZUELO DE SANTA CRUZ</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 011 LA DIVINA PROVIDENCIA</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 012 LOMA MAMEY</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 013 LLANO GRANDE</b>				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 014 SAN CAMILO</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 015 EL SALTO</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 016 ESPINO BLANCO</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 017 LLANO MAJAHUA</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

<b>COMUNIDAD: 018 PIEDRA VIBORA</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 019 SAN ANTONIO ABAD</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 020 SANTA TERESA</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 021 CERRO TIMBRE</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 022 CUPULA DEL SUR</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 023 LLANO MANZANO</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 024 LOMA LINDA VISTA</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 025 EL PARAISO</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 026 FILO DE ACATEPEC</b>				
004	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 027 SANTA ANITA</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 028 LAGUNA DE CHALMA</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 029 LOMA COLORADA</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 030 LLANO DE HENO</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

<b>COMUNIDAD: 031 PLAN DE NATIVIDAD</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 032 CAMPO DE AVIACIÓN</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 033 RAYO ALTO</b>				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 034 SAN DIEGO VISTA HERMOSA</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 035 CERRO ZACATON</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 036 LINDA VISTA</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 037 CAPILLA DEL SAUSE</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 038 YAUTEPEC</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 039 EL CARRIZAL</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 040 MONTE DE OLIVO</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 041 EL PARAISO</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 042 COLOMBIA DE GUADALUPE</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 043 DEL OBISPO</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69



<b>COMUNIDAD: 044 MEZÓN DE IXTLAHUAC</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 045 MONTE ALEGRE</b>				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 046 MOYOTEPEC DE JUAREZ</b>				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 047 OJO DE AGUA DE CUAUHEMOC</b>				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 048 PARAJE MONTERO</b>				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 049 SAN MIGUEL EL PROGRESO</b>				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 050 LA SOLEDAD</b>				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 051 TAPAYOLTEPEC</b>				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 052 EL TEJOCOTE</b>				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 053 EL TEPEYAC</b>				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 054 TILAPA</b>				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 055 UNIÓN DE LAS PERAS</b>				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 056 XOCHIATENCO</b>				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

<b>COMUNIDAD: 057 SAN MIGUEL</b>				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 058 LAGUNA SECA</b>				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 059 LA CIENEGA</b>				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 060 LLANO PANTANOZO</b>				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 061 LA LUCERNA</b>				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 062 XKUA XTUTI</b>				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 063 LAGUNA TRES MARIAS</b>				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COLONIA: 064 EL MANGO (XABO NIKI)</b>				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 065 LA CANOA</b>				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 066 LINDA VISTA</b>				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 067 LA MAGUEYERA</b>				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COLONIA: 068 SAN JUAN DE LAS NIEVES</b>				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 069 BARRANCA PANAL</b>				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

<b>COMUNIDAD: 070 LOMA COLORADA</b>				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 071 EL TEPEYAC</b>				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 072 SANTA CRUZ</b>				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 073 GUADALUPE</b>				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 074 CUADRILLA MANGO</b>				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 075 CERRO DEL GUAYABO</b>				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 076 PARAISO</b>				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 077 AVIACIÓN FLORIDA</b>				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 078 CHAPULTEPEC</b>				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 079 EMILIANO ZAPATA</b>				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 080 LLANO PANTANOZO</b>				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 081 RANCHO NUEVO</b>				
001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
<b>COMUNIDAD: 082 SANTA CRUZ</b>				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

**III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.****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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMAS
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.85
	ECONOMICA	HAB	0.90
	INTERES SOCIAL	HAC	0.95
	REGULAR	HAD	0.99
	INTERES MEDIO	HAE	1.14
	BUENA	HAF	1.21

**USO COMERCIAL**

**ECONÓMICA**

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

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

**REGULAR**

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

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

**BUENA**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA's
<b>COMERCIAL</b>	ECONOMICA	COA	1.04
	REGULAR	COB	1.15
	BUENA	COC	1.21

### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2025**.

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

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

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

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Malinaltepec, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2025, 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 veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

**DIPUTADO PRESIDENTE.**

**JESÚS PARRA GARCÍA.**

Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**

**MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA.**

Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**

**EDGAR VENTURA DE LA CRUZ.**

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 167 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 MALINALTEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025**, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

**MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.**

Rúbrica.

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO, ASUNTOS JURÍDICOS Y DERECHOS HUMANOS ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.

**DRA. ANACLETA LÓPEZ VEGA.**

Rúbrica.

---

---



**DECRETO NÚMERO 168 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 METLATÓNOC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

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

**CONSIDERANDO**

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 de diciembre del 2024, 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 Metlatónoc, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

**“I. ANTECEDENTES GENERALES**

Por oficio número **HAMM-PM-019-2024**, del **29 de octubre de 2024**, el Ciudadano **Lic. Isaías Rojas Ramírez**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de **fecha 05 de noviembre del año 2024**, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio **LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-51/2024**, 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. METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta 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”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2025 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2025, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de **fecha 11 de octubre de 2024**, 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 para el Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, mediante oficio número **HAMM-PM-04-2024**, fechado el **11 de octubre del 2024**, el H. Ayuntamiento de **Olinalá**, 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/1090/2024**, de fecha **18 de octubre de 2024**, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores Unitario de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presento para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.”**

#### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**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 2025, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

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

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, según su CLASE: habitacional;

precaria, económica, interés social, regular, interés medio, 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 2025.

**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 aptitud 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 cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024, así mismo la tasa propuesta para el cobro del impuesto predial del año 2025 es del **5.5 al millar** anual, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 12% y febrero el 10%, 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 las presentes Tablas 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 próxima.

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

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Metlatónoc centro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Isidro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Emiliano Zapata
12	Guerrero	43	Metlatónoc	La Campana
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Natividad

Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Hidalgo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Peligro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Cuauhtémoc
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San José R.R.
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San José P.A.
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Martín
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Miguelito
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Moreno
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Pablo Atzompa
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Cocuilotlazala
12	Guerrero	43	Metlatónoc	De Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chilixtlahuaca
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Francisco I. Madero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Huexoapa (San Juan Huexoapa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Juanacatlán
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Lagunilla Yucutuni
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Ojo de Pescado
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Juan Puerto Montaña
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Vicente Guerrero Valle Hermoso
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yucunduta
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuinani
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Zitlaltepec
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Buena Vista
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia Zuti
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Los Llanos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de la Rana (Xaha cucho dij)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de Tepehuaje
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de Nopal
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Catarina
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Villa de Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xacundutia
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yozo Chum
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Zapote
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Cruz Cafetal
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvitío
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Coyulito (el corazón)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Choki
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Mini nuhuma
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Ojo de Luna
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Pueblo Viejo (Colonia de Guadalupe)

Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad	Clave entidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yutimi
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia-ndichikoo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia nivehe xahaxiqui
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de las Flores
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Marcos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Loma Bonita
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Paraíso
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Río San Martín
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvitiaqui (barranca soltera)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Francisco Villa (virgen de la villa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Kanua na anu
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Estrella 2000 (Vicente Guerrero)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Nahu Ssavi Kani
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de la Parota
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Cruz el Nuevo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de Ocote (yoso) tuxa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	La Primavera
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de las Flores
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Valle del Durazno
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Costa Rica Colorada
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Guerrero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Los Mendoza
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xiki yuukun
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Jardín de los Hilarios
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Río San Martín (xaha caaba tañuhu)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rancho Cerro Alto
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chon da va
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rancho Santa Cruz
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xini icu
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chokki dos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Tres Ríos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Arroyo Tejoruco

**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 a 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**

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio.

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

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

Este estará conformada por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desniveles y Forma:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00%	0.00	1.00
0.01	1.0%	0.02	0.98
0.02	2.0%	0.04	0.96
0.03	3.0%	0.06	0.94

0.04	4.0%	0.07	0.93
0.05	5.0%	0.08	0.92
0.06	6.0%	0.10	0.90
0.08	8.0%	0.12	0.88
0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79



4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

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

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

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

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

En donde

**Ffo** = Factor de Forma

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

**STo** = Superficie Total del Terreno

**FACTOR RESULTANTE**

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

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

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

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

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

POR USO Y CLASIFICACIÓN		CLASIFICACIÓN				
USO		BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
VIDA ÚTIL EN AÑOS						
Habitacional,						
Habitacional	con	30	50	50	60	70
Comercio						
Hoteles, Deportivos	y	30	40	50	60	70
Gimnasios						
Terminales	y	10	20	30	40	50
Comunicaciones						
Oficinas y Comercios		20	40	50	60	70
Abasto		10	20	30	40	60
Industria		20	30	50	60	50
Hospitales		10	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 **HAMM-PM-04-2024**, fechado el **11 de octubre de 2024**, 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 2025; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1090/2024** de fecha **18 de octubre de 2024**, emite contestación de la manera siguiente: que su **Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

**Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024.**

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

## V. CONCLUSIONES

Esta Comisión Ordinaria 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 **Metlatónoc**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025, 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 **Metlatónoc**, 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, 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 2025.

Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Metlatónoc**, 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 prevaletentes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de

cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los 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.

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **5.5 al millar** que se aplicarán para el 2025, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

A juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, en cuanto al cobro del impuesto predial, considera procedente aprobar las propuestas de Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción, respetando la facultad constitucional establecida en el artículo 115 de nuestra Carta Magna.

Que la Dirección de Catastro Municipal de **Metlatónoc**, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de **Metlatónoc**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, 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. Documento anexo a la iniciativa que se dictamina”.

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, 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 Metlatónoc, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. 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 168 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 METLATÓNOC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

**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 **Metlatónoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.**

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

Sector	No. Prog.	Descripción de la ubicación de la calle o zona	Valor en UMA
000	1	Terrenos de Riego	130.19
000	2	Terrenos de Humedad	130.19
000	3	Terrenos de Temporal	53.26
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.47
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	29.58
000	6	Terrenos de Monte Alto Susceptibles para Explotación Forestal	130.19

Sector	No. Prog.	Descripción de la ubicación de la calle o zona	Valor en UMA
000	7	Terreno sin explotación forestal	125.02

## 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.

### 7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

## II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

### SECTOR CATASTRAL 001

### III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025

#### SECTOR CATASTRAL 001

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA:001 CENTRO</b>				
001	001	001	ITIA TANU	0.94
001	001	002	CALIFORNIA	0.94
001	001	003	LIBERTAD	0.94
001	001	004	SAN MIGUELITO	0.94
001	001	005	ICHI NDUVI	0.94
001	001	006	PRIMAVERA	0.94
001	001	007	RÍO QUEBRADO	0.94
001	001	008	CALLES SIN NOMBRE	0.94
<b>COLONIA:002 SAN ISIDRO</b>				
001	002	001	MORELOS	0.71
001	002	002	REAL	0.71
001	002	003	EL OCOTITO	0.71
001	002	004	OJO DE LUNA	0.71
001	002	005	FLORIDA	0.71
001	002	006	LIBERTAD	0.71
001	002	007	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>COLONIA:003 EMILIANO ZAPATA</b>				
001	003	001	LIBERTAD	0.71
001	003	002	CINCO DE MAYO	0.71
001	003	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>COLONIA:004 LLANO DE LA CAMPANA</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	004	001	ITIA TANU	0.71
001	004	002	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	004	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>COLONIA:005 NATIVIDAD</b>				
001	005	001	BACHILLERES	0.71
001	005	002	CINCO DE MAYO	0.71
001	005	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>COLONIA:006 HIDALGO</b>				
001	006	001	BACHILLERES	0.71
001	006	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>COLONIA:007 EL PELIGRO</b>				
001	007	001	OJO DE LUNA	0.71
001	007	002	GALVÉZ	0.71
001	007	003	VICENTE GUERRERO	0.71
001	007	004	LAS TELAS	0.71
001	007	005	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>LOCALIDAD 008 GUADALUPE</b>				
001	008	001	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	008	002	GUADALUPE	0.71
001	008	003	GUERRILLERO	0.71
001	008	004	DEL RÍO	0.71
001	008	005	MIRASOL	0.71
001	008	006	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>LOCALIDAD 009 CUAUHTÉMOC</b>				
001	009	001	OJO DE AGUA	0.71
001	009	002	CUERVO	0.71
001	009	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>LOCALIDAD 010 SAN JOSÉ RR</b>				
001	010	001	SAN JOSÉ	0.71
001	010	002	JUÁREZ	0.71
001	010	003	JUAN DIEGO	0.71
001	010	004	12 DE DICIEMBRE	0.71
001	010	005	LOS LLANOS	0.71
001	010	006	HIDALGO	0.71
001	010	007	LAS ESTRELLAS	0.71



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	010	008	MORASOL	0.71
001	010	009	LÁZARO	0.71
001	010	010	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>LOCALIDAD 011 SAN JOSÉ PA</b>				
001	011	001	JUÁREZ	0.71
001	011	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>LOCALIDAD 012 SAN MARTÍN</b>				
001	012	001	5 DE MAYO	0.71
001	012	002	SAN MARTÍN	0.71
001	012	003	PRIMAVERA	0.71
001	012	004	JICAYAN DE TÓVAR	0.71
001	012	005	LOS LLANOS	0.71
001	012	006	HIDALGO	0.71
001	012	007	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>LOCALIDAD 013 SAN MIGUELITO</b>				
001	013	001	ZARAGOZA	0.71
001	013	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>LOCALIDAD 014 MORENO</b>				
001	014	001	JUÁREZ	0.71
001	014	002	12 DE DICIEMBRE	0.71
001	014	003	MIRASOL	0.71
001	014	004	HIDALGO	0.71
001	014	005	SAN MARTÍN	0.71
001	014	006	PRIMAVERA	0.71
001	014	007	5 DE MAYO	0.71
001	014	008	DURAZNO	0.71
001	014	009	CALLES SIN NOMBRE	0.71
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 015 SAN PABLO ATZOMPA</b>				
001	015	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 016 COCUILOTLAZALA (COCUITLAZALA EL VIEJO)</b>				
001	016	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 017 GUADALUPE</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD 018 CHILIXTLAHUACA</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 019 FRANCISCO I. MADERO</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 020 HUEXOAPA</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 021 JUANACATLÁN</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 022 LAGUNILLA YUCUTUNI</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 023 OJO DE PESCADO</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 024 SAN JUAN PUERTO MONTAÑA</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 025 VICENTE GUERRERO</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 026 VALLE HERMOSO</b>				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 027 YUCUNDUTA</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 028 YUVINAMI</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.65
<b>LOCALIDAD 029 ZITLALTEPEC</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 030 BUENA VISTA</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 031 ITIA ZUTI</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 032 LOS LLANOS (YOSO TIAÑU U)</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 033 LLANO DE LA RANA (XAHACUCHO DIJ)</b>				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 034 LLANO DE TEPEHUAJE (TEPEHUAJE)</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD 035 LALLANO DE NOPAL</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 036 SANTA CATARINA</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 037 VILLA DE GUADALUPE (TRES RÍOS)</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 038 XACUNDUTIA</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 039 YOZO CHUM</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 040 EL ZAPOTE</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 041 SANTA CRUZ CAFETAL</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 042 YUVITÍO</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 043 EL COYULITO (EL CLORAZÓN)</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 044 EL CHOKI</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 045 MINI NUHUMA</b>				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 046 OJO DE LUNA</b>				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 047 PUEBLO VIEJO (COLONIA DE GUADALUPE)</b>				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 048 YUTIMI</b>				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 049 ITIA-NDICHIKOO</b>				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 050 ITIA NIVEHE XAHAXIQUI</b>				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 051 LLANO DE LAS FLORES NÚMERO 1</b>				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>LOCALIDAD 052 SAN MARCOS</b>				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 053 LOMA BONITA</b>				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 054 EL PARAISO</b>				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 055 RÍO SAN MARTÍN</b>				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 056 YUVITIAQUI (BARRANCA SOLTERA)</b>				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 057 FRANCISCO VILLA (VIRGEN DE LA VILLA)</b>				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 058 KAHUA NA ANU</b>				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 059 ESTRELLA 2000 (COLONIA VICENTE GUERRERO)</b>				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 060 NUHU SAVI KANI</b>				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 061 LLAMO DE LA PAROTA (EL RANCHO)</b>				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 062 SANTA CRUZ EL NUEVO</b>				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 063 LLANO DE OCOTE (YOSO TUXA)</b>				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 064 LA PRIMAVERA</b>				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 065 LLANO DE LAS FLORES</b>				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 066 VALLE DEL DURAZNO</b>				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 067 COSTA RICA COLORADA</b>				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 068 COLONIA GUERRERO</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 069 LOS MENDOZA</b>				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 070 LLANO GRANDE XIKI YUUKUN</b>				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 071 JARDIN DE LOS HILARIOS</b>				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 072 RIO SAN MARTÍN (XAHA CAABA TAÑUHU)</b>				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 073 RANCHO CERRO ALTO</b>				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 074 CHON DA VA</b>				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 075 RANCHO SANTA CRUZ</b>				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 076 LA ORDEÑA XINI ICU</b>				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 077 CHOKII DOS</b>				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 078 TRES RÍOS</b>				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
<b>LOCALIDAD 079 ARROYO TEJORUCO</b>				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50

### III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

#### 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. Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura;

muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

### **ECONÓMICA**

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o 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 todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **BUENA.**

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

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

### **MUY BUENA.**

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

veces la superficie de terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA)
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.83
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.30
	MUY BUENA	HAE	2.00

### **COMERCIAL**

#### **ECONÓMICA**

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

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

#### **REGULAR**

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

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

#### **BUENA.**

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

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA)
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.00
	REGULAR	COB	1.30
	BUENA	COC	1.60

### USO HABITACIONAL

#### **PRECARIA**

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades. Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

#### **ECONÓMICA**

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

#### **INTERÉS SOCIAL**

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



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

### **REGULAR**

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

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

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

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

### **INTERÉS MEDIO**

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

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

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

### **BUENA**

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

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>Clave de construcción</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA'S</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.94
	ECONÓMICA	HAB	1.08
	INTERES SOCIAL	HAC	1.11

	REGULAR	HAD	1.24
	BUENA	HAE	1.38

**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 auto financiamiento.

**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 POR M2 EN UMA'S
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.85

	REGULAR	COB	1.40
	BUENA	COC	2.80

### **USO INDUSTRIAL**

#### **ECONÓMICA**

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

#### **LIGERA**

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

#### **MEDIA**

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

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

#### **PESADO**

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

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

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	6.90
	LIGERA	INB	8.40
	MEDIA	INC	10.80
	PESADA	IND	12.50

**USO ESPECIAL**

**ALBERCAS**

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

**ESPEJO DE AGUA**

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

**AREAS VERDES**

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

**CANCHA DE USOS MULTIPLES**

Destinadas a fines deportivos y recreativos; elaboradas con materiales de buena calidad y realizadas por constructoras especializadas.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S	
ESPECIAL	ALBERCA	ESA	14.11	
	ESPEJO DE AGUA	ESB	4.47	
	AREAS VERDES/JARDINES	ESC	0.38	
	CANCHA/USO MÚLTIPLE	ESD	4.45	

## **USO DE SERVICIOS**

### **NAVE O BODEGA**

Espacio destinado para el almacenamiento de distintos bienes, puede tener módulos de uso comercial y servicios básicos.

### **ESCUELAS**

Destinadas a la enseñanza, hechas con materiales de construcción de mediana o buena calidad; acabados de calidad; construido por empresas constructoras especializadas; financiamiento gubernamental, a veces privado.

### **OFICINAS Y CONSULTORIOS**

Espacio usado para labores particulares de algún negocio y/o para la atención al público.

### **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 auto financiamiento.

### **CASETA DE VIGILANCIA**

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

### **TEMPLO O IGLESIA**

Destinada a actividades de tipo religiosos; los materiales de construcción suelen ser de mediana calidad y son realizadas por empresas constructoras.

### **HOSPITALES**

Destinada a la atención médica; construidos con materiales de mediana calidad; realizados por empresas constructoras; a través de auto financiamiento o financiamiento gubernamental.

### **MERCADOS**

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

### **HOTELES**

Destinado al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de auto financiamiento o financiamiento bancario.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas al hospedaje y a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
SERVICIOS	NAVES/BODEGAS	SEA	11.56
	ESCUELA	SEB	14.32
	OFICINA/CONSULTORIO	SEC	12.32
	ESTACIONAMIENTO	SED	3.81
	CASETA DE VIGILANCIA	SEE	8.51
	TEMPLO/IGLESIA	SEF	12.03
	HOSPITAL	SEG	22.32
	MERCADO	SEH	20.74
	HOTEL	SEI	26.41

### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 2025.

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

**ARTÍCULO QUINTO.** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2025, 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 veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

**DIPUTADO PRESIDENTE.**

**JESÚS PARRA GARCÍA.**

Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**

**MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA.**

Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**

**EDGAR VENTURA DE LA CRUZ.**

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 168 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 METLATÓNOC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025**, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

**MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.**

Rúbrica.

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO, ASUNTOS JURÍDICOS Y DERECHOS HUMANOS ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.

**DRA. ANACLETA LÓPEZ VEGA.**

Rúbrica.

---

**DECRETO NÚMERO 169 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 MOCHITLÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

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

### **CONSIDERANDO**

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 de diciembre del 2024, 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 Mochitlán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

#### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO**

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

En el apartado de “Antecedentes Generales”, se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta 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 Cuarta 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 **2025**, 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 **Mochitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/043/10/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, el Ciudadano **Gerardo Mosso López**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Mochitlán, 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 **Mochitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre del año dos mil veinticuatro, 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 LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-52/2024 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 **Mochitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, 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 25 de octubre de 2024, 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 **Mochitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Mochitlán, 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 2025, 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 zona, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, equipamiento, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, comercial; económica, regular, buena, muy buena, equipamiento; mercado, salón de eventos, instalaciones especiales; cisternas, obras complementarias; bardas, escaleras, patios, andadores, jardines, canchas deportivas, albercas y chapoteaderos.

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, 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. Para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Mochitlán, 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 de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicio públicos; lo que permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acorde con la realidad, resultando que con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa **3.03%** con respecto al valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **1.63 %** con respecto al valor comercial.

**Por lo que se propone un incremento promedio de valores de suelo urbano en un 5 %, en valores de construcciones en un 5% y en suelos rústicos en un 5%, respecto a los valores del año 2024.**

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5 al millar** anual en la ley de ingresos para el **2025**; 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, 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 que vivan en el domicilio referente.

**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 próxima.

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

**SECTOR 001-MOCHITLÁN**

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE LOCALIDAD	DE	NOMBRE LOCALIDAD	DE	LA
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440001		Mochitlán		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440003		Cuajilotla		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440004		Coatomatitlán		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440005		Coaxtlahuacán		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440006		Chacotla		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440007		Chapolapa		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440008		Los Dircios		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440010		Lagunilla		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440011		El Naranjo		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440012		Ojo de Agua de San Francisco		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440015		Rancho Viejo		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440017		El Rincón de Tlapacholapa (El Rincón)		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440018		El Salado		
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440019		San Miguel		

12	Guerrero	044	Mochitlán	120440020	San Roque
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440022	Tlacotepec
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440023	Tlacotitlanapa
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440024	Tlapacholapa
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440025	La Vieja
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440026	Xomilcotitlán
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440027	Zacaxtlahuacán
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440028	Zintlanapa
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440033	Monte Alegre
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440034	Laguna de San Isidro
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440036	Las Parotas
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440046	El Guayabo (San Jerónimo)
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440048	Potrerillo
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440060	El Limón

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

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

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

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

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

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

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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
----------------------	--------

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

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

$Ffe = Fe / 8$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$Fir = Fp * Fd * Ffo$

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


Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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

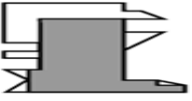

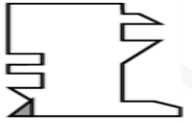
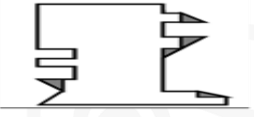
En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

- b) Para terrenos con fondo mayor a tres veces el frente o poligonal conformada con nueve o más ángulos.

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SPa/STo)$	EPa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito. SPa= Superficie de la porción anterior. Sto= Superficie total del predio.
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SPp/STo)$	EPp= Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito. SPp= Superficie de la porción posterior. Sto= Superficie total del predio.
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso. Sto= Superficie total del predio
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50(EAi/STo)$	EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores Sto= Superficie total del predio
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$			

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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



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

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

Hospitales		30	35	40	45
------------	--	----	----	----	----

### FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/040/10/2024, fechado el 22 de octubre de 2024, 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 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1115/2024 de fecha 22 de octubre del año 2024, emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que se propone un incremento promedio de valores de suelo urbano en un 5%, en valores de construcciones en un 5% y en suelos rústicos en un 5%, respecto a los valores catastrales del año 2024 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

**Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024”.**

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 **Mochitlán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2025**, 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 **Mochitlán, 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, en febrero el 10% y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con **discapacidad**, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2025**.

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

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

La Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2024, para que el incremento del próximo año **2025** 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.

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 2024, para que el incremento del próximo año **2025** sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión observó que se contemplan variaciones moderadas en los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Mochitlán, Guerrero**, en el artículo **8** del impuesto predial mantiene la tasa de **5** al millar, aplicada en 2024 para el **2025**, 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 la iniciativa propone un incremento promedio de valores de suelo urbano en un 5 %, en valores de construcciones en un 5% y en suelos rústicos en un 5%

respecto a los valores catastrales del año 2024, conforme a la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Mochitlán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2025**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo, de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/040/10/2024, fechado el 22 de octubre de 2024, 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 de Construcción con Vigencia para **2025**; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1115/2024, de fecha 22 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente:

**“su Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que se propone un incremento promedio de valores de suelo urbano en un 5%, en valores de construcciones en un 5% y en suelos rústicos en un 5%, respecto a los valores catastrales del año 2024 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

**Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento por el ejercicio fiscal 2024”.**

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, 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 Mochitlán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. 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 169 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 MOCHITLÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

**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 **Mochitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, 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 SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.**

**SECTOR CATASTRAL 000**

ZONA	SECTOR	CALLE	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE HASTA UNA HA. (UMA'S)
01	000	001	Terrenos de Riego	Ha.	314.67

01	000	002	Terrenos de Humedad	Ha.	302.12
01	000	003	Terrenos de Temporal	Ha.	272.67
01	000	004	Terrenos de Agostadero Laborable	Ha.	211.61
01	000	005	Terrenos de Agostadero Cerril	Ha.	108.58
01	000	006	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal	Ha.	210.17
01	000	007	Terrenos de monte alto sin explotación forestal	Ha.	105.67
01	000	008	Terrenos de Explotación Minera	Ha.	621.38

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**8.- TERRENOS 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 2025.**

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	VIA DE TRANSITO	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>001.- BARRIO DE SAN PEDRO</b>				
001	001	001	CUAUHTÉMOC	1.37
001	001	002	BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	1.37
001	001	003	BENITO JUÁREZ	1.37
001	001	004	SALVADOR DIAZ MIRÓN	1.30
001	001	005	INSURGENTES	1.30
001	001	006	NIÑOS HÉROES	1.30
001	001	007	VENUSTIANO CARRANZA	1.30
001	001	008	RUBÉN MORA	1.37
001	001	009	LIBERTAD, ENTRE PLAN DE AYUTLA Y ART. 123	1.30
001	001	010	ABASOLO	1.30
001	001	011	LIBERTAD, ENTRE ABASOLO Y ART. 123	1.37
001	001	012	SIN NOMBRE (CAPILLA)	1.30
001	001	013	PROLONGACIÓN ANSELMO BELLO	1.30
001	001	014	CERRADA DE BENITO JUÁREZ	1.30
001	001	015	PLAN DE AYUTLA	1.30
001	001	016	ART. 123	1.37
001	001	017	AGUSTÍN RAMÍREZ, ENTRE ART. 123 Y PINO SUAREZ	1.37
001	001	018	AGUSTÍN RAMÍREZ, ENTRE CALLE SIN NOMBRE Y ART. 123	1.30

001	001	019	RIO HUACAPA	1.30
<b>002.- BARRIO DE SAN JUAN</b>				
001	002	001	CUAUHTÉMOC	1.37
001	002	002	16 DE SEPTIEMBRE	1.37
001	002	003	PROLONGACIÓN ANSELMO BELLO	1.30
001	002	004	JUSTO SIERRA	1.37
001	002	005	AV. DE LA PILA	1.30
001	002	006	INSURGENTES	1.30
001	002	007	AV. MENDOZA	1.30
001	002	008	NIÑOS HÉROES	1.30
001	002	009	VENUSTIANO CARRANZA	1.30
001	002	010	MIGUEL HIDALGO	1.37
001	002	011	ART. 123	1.37
001	002	012	RUBÉN MORA	1.37
001	002	013	MINA	1.30
001	002	014	ALTA CALIFORNIA	1.30
<b>003.- BARRIO DE LAS TRES CRUCES</b>				
001	003	001	ÁLVARO SALDAÑA	1.37
001	003	002	5 DE MAYO (ENTRE RUBEN MORA Y RIVERA DEL RIO)	1.37
001	003	003	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.37
001	003	004	RUBÉN MORA	1.37
001	003	005	FRANCISCO I. MADERO	1.37
001	003	006	HERMENEGILDO GALEANA	1.37
001	003	007	1° DE MAYO (ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y 18 DE MARZO)	1.37
001	003	008	1° DE MAYO (ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y NICOLAS BRAVO SUR)	1.30
001	003	009	18 DE MARZO	1.30
001	003	010	NICOLAS BRAVO SUR	1.30
001	003	011	5 DE MAYO (ENTRE RIVERA DEL RIO Y PANTEON)	1.30
001	003	012	ALTA CALIFORNIA	1.30
<b>004.- BARRIO DE SAN MIGUEL</b>				
001	004	001	ÁLVARO SALDAÑA BELLO	1.37
001	004	002	VICENTE GUERRERO	1.37
001	004	003	MORELOS	1.37



001	004	004	MIER Y TERÁN	1.30
001	004	005	AGUSTÍN RAMÍREZ	1.37
001	004	006	PINO SUAREZ	1.37
001	004	007	EMILIANO ZAPATA	1.37
001	004	008	1° DE MAYO	1.37
001	004	009	HÉROES DEL SUR	1.37
001	004	010	NICOLAS BRAVO NORTE	1.30
001	004	011	PROLONGACIÓN SALVADOR DIAZ MIRÓN	1.30
001	004	012	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	1.30
001	004	013	SALVADOR DIAZ MIRÓN	1.30
<b>COLONIA 005 (EL COHUILOTE)</b>				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	1.24
<b>COLONIA 006 (CENOBIO MENDOZA)</b>				
001	006	001	AV. MENDOZA	1.24
001	006	002	CALLE SIN NOMBRE	1.24
<b>COLONIA 007 (LA VILLITA)</b>				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 008 (COATOMATITLAN)</b>				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 009 (SAN MIGUEL)</b>				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 010 (MONTE ALEGRE)</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 011 (EL NARANJO)</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 012 (TLACOTITLANAPA)</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 013 (TLACOTEPEC)</b>				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 014 (TLAPACHOLAPA)</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12

<b>LOCALIDAD 015 (EL RINCÓN DE TLAPACHOLAPA)</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 016 (COAXTLAHUACAN)</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 017 (LAGUNA DE SAN ISIDRO)</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 018 (CHACOTLA)</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 019 (LAGUNILLAS)</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 020 (EL SALADO)</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 021 (SAN ROQUE)</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 022 (LA VIEJA)</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 023 (XOMILCOTITLAN)</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 024 (LOS DIRCIOS)</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 025 (OJO DE AGUA DE SAN FRANCISCO)</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 026 (ZACAXTLAHUACAN)</b>				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 027 (SAN JERÓNIMO)</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12

<b>LOCALIDAD 028 (ZINTLANAPA)</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 029 (CUAJIOTLA)</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 030 (EL LIMÓN)</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 031 (POTRERILLO)</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 032 (CHAPOLAPA)</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 033 (RANCHO VIEJO)</b>				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>LOCALIDAD 034 (LAS PAROTAS)</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
<b>035 (FRACCIONAMIENTO REAL DE PALMAS)</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
<b>036 (FRACCIONAMIENTO CIÉNEGA DE LAS CUEVAS)</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
<b>037 (FRACCIONAMIENTO LA HERRADURA)</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
<b>038 (FRACCIONAMIENTO PROFESOR MARCO ANTONIO CUEVAS REYES)</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	038	002	CARRETERA PETAQUILLAS- QUECHULTENANGO)	1.37
<b>039 (FRACCIONAMIENTO PUERTA DORADA)</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	039	002	CARRETERA PETAQUILLAS- QUECHULTENANGO)	1.37
<b>040 (FRACCIONAMIENTO SAN JUDAS TADEO)</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	040	002	CARRETERA PETAQUILLAS- QUECHULTENANGO)	1.37

041 (FRACCIONAMIENTO REAL DE AMATITLAN)				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
042 (FRACCIONAMIENTO VISTA HERMOSA)				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37

**III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup> .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.89
	ECONÓMICA	HAB	0.92
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	0.97
	MUY BUENA	HAE	1.00
	LUJO	HAF	1.06

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

**USO HABITACIONAL**

**PRECARIA:**

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

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

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

**ECONÓMICA:**

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

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

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

**REGULAR:**

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

**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.

### **LUJO:**

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

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR EN UMA'S POR M<sup>2</sup>.</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.37
	REGULAR	COB	1.58
	BUENA	COC	1.79
	MUY BUENA	COD	2.00

### **USO COMERCIAL**

#### **ECONÓMICA:**

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

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

construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

**REGULAR:**

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

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

**BUENA:**

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

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

**MUY BUENA:**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup> .
EQUIP AMIEN	MERCADO	EQA	2.00

	SALON DE EVENTOS	EQB	2.42
--	------------------	-----	------

**EQUIPAMIENTO**

**MERCADO:**

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

**SALÓN DE EVENTOS:**

Aposento de grandes dimensiones en un predio que se destina a la recepción de las visitas o para albergar fiestas y reuniones, con proyecto arquitectónico, construido con asesoría profesional, con estacionamiento al frente del terreno, zapatas, cadenas y columnas de concreto reforzado, montenes y vigas de acero en perfiles comerciales.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup> .
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	1.89

**INSTALACIONES ESPECIALES**

**CISTERNAS:**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup> .
OBRA COMPLE	BARDAS	OCA	0.95
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCB	1.12



JARDINES	OCC	1.12
CANCHAS DEPORTIVAS	OCD	1.68
ALBERCA Y CHAPOTEADERO	OCE	1.89

### **OBRA COMPLEMENTARIA**

#### **BARDAS:**

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

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

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

#### **JARDINES:**

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

#### **CANCHAS DEPORTIVAS:**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

#### **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.

### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor el día **1 de enero de 2025**.

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

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Mochitlán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2025**, 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 veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

**DIPUTADO PRESIDENTE.**

**JESÚS PARRA GARCÍA.**

Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**

**MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA.**

Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**

**EDGAR VENTURA DE LA CRUZ.**

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 169 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 MOCHITLÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025**, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

**MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.**

Rúbrica.

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO, ASUNTOS JURÍDICOS Y DERECHOS HUMANOS  
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.

**DRA. ANACLETA LÓPEZ VEGA.**

Rúbrica.

**DECRETO NÚMERO 170 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 ÑUU SAVI, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

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

**CONSIDERANDO**

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 de diciembre del 2024, 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 Ñuu Savi, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, 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 Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” las y 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 Cuarta 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 2025 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 **Ñuu Savi**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número PM/21/28/10/2024, del 29 de octubre de 2024, el Ciudadano Lic. Donaciano Morales Porfirio, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ñuu Savi**, 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 **Ñuu Savi**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre del año 2024, 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 LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-53/2024, 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 **Ñuu Savi**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión extraordinaria de cabildo de fecha 25 de octubre de 2024, 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 que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Ñuu Savi**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ñuu Savi**, 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 2025**, 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, interés social, regular; Comercial: económica, regular, buena; procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2025.

**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 aptitud 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 cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024; así mismo la tasa propuesta es del **8 al millar anual** en la Ley de Ingresos del Municipio para el **2025**; se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

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

### ZONA CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	Ñuu Savi	Terrenos rústicos

### SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	Ñuu Savi	Coapinola
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ahuacachahue
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ahuextla
12	Guerrero	Ñuu Savi	Arroyo Ocotlán
12	Guerrero	Ñuu Savi	Chacalapa
12	Guerrero	Ñuu Savi	Coxcatlán San Pedro
12	Guerrero	Ñuu Savi	Cumbre de Cotzalzin
12	Guerrero	Ñuu Savi	Cumbres de Yolotepec
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Charco
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Charquito
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Coquillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Coyul
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Mezoncillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Paraíso
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Piñal
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Platanar
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Potrero
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Tepunte
12	Guerrero	Ñuu Savi	Juquila
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Angostura
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Concordia
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Cortina
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Fátima
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Palma
12	Guerrero	Ñuu Savi	Mesón Zapote
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ocote Amarillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ocotlán
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ojo de Agua
12	Guerrero	Ñuu Savi	Plan de Paraíso
12	Guerrero	Ñuu Savi	Quiahuitepec
12	Guerrero	Ñuu Savi	Rancho Ocoapa
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Antonio Abad
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Felipe
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Martín
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Juan de los Pinos
12	Guerrero	Ñuu Savi	Tierra Blanca
12	Guerrero	Ñuu Savi	Vista Alegre
12	Guerrero	Ñuu Savi	Vista Hermosa

**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: 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.

**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

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94



	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60	

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

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

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

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

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

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96

1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

**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 con la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de estas, de acuerdo con los elementos siguientes:

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

**FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:**

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

**Fed**= Factor por Edad.

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

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

**NOVENO.**- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PM/18/21/10/2024**, fechado el 21 de octubre de 2024, 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

2025; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1124/2024** de fecha **22 de octubre de 2024**, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025**, una vez que han sido revisadas se observa que **son las mismas que presentó para el ejercicio fiscal 2024**, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

**Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024.”**

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 **Ñuu Savi**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025, 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 **Ñuu Savi**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, el 10% en febrero, y el 7% en el mes de 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 2025.

Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Ñuu Savi**, 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 prevaletentes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los 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 2024, para que el incremento del próximo año 2025 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 **Ñuu Savi**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, **mantiene** la tasa de **8** al millar aplicada en 2024, para el 2025, lo que guarda proporcionalidad tributaria, y se **observó que mantienen los valores catastrales de 2024**, 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 2024, y la tasa de 8 al millar para 2025, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

**“ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del municipio de Ñuu Savi, Guerrero para el ejercicio fiscal 2025, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.**

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/18/21/10/2024, fechado el 22 de octubre de 2024, el H. Ayuntamiento de **Ñuu Savi**, 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 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1124/2024, de fecha 22 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de**

**Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero. Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, 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 Ñuu Savi, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. 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 170 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 ÑUU SAVI, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

**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 Ñuu Savi, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

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

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

## I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

### SECTOR CATASTRAL 000:

SECTOR	NO. DE CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA. EN UMA
000	001	TERRENO DE RIEGO	90.00
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	80.00
000	003	TERRENO DE TEMPORAL	80.00
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	75.00
000	005	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	70.00
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	70.00

### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:

#### 1. TERRENOS DE RIEGO.

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

#### 2. TERRENOS DE HUMEDAD.

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

#### 3. TERRENOS DE TEMPORAL.

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

#### 4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

#### 5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

#### 6. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.

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

recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

**II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.**

**SECTOR CATASTRAL 001**

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 SIN NOMBRE</b>				
001	001	001	PRINCIPAL	1.00
001	001	002	CARRETERA AYUTLA-LA CONCORDIA	0.90
001	001	003	SIN NOMBRE	0.70
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>002 AHUACACHAHUE</b>				
001	002	001	SIN NOMBRE	1.00
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>003 AHUEXTLA</b>				
001	003	001	SIN NOMBRE	1.00
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>004 ARROYO OCOTLÁN</b>				
001	004	001	SIN NOMBRE	1.00
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>005 CHACALAPA</b>				
001	005	001	SIN NOMBRE	1.00
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>006 COXCATLÁN SAN PEDRO</b>				
001	006	001	SIN NOMBRE	1.00
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>007 CUMBRE DE COTZALZIN</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	1.00
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>008 CUMBRES DE YOLOTEPEC</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	1.00
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>009 EL CHARCO</b>				



001	009	001	SIN NOMBRE	1.00
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>010 EL CHARQUITO</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	1.00
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>011 EL COQUILLO</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	1.00
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>012 EL COYUL</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	1.00
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>013 EL MEZONCILLO</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	1.00
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>014 EL PARAISO</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	1.00
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>015 EL PIÑAL</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	1.00
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>016 EL PLATANAR</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.00
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>017 EL POTRERO</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	1.00
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>018 EL TEPUENTE</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	1.00
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>019 JUQUILA</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.00
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>020 LA ANGOSTURA</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.00
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>021 LA CONCORDIA</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.00
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>022 LA CORTINA</b>				

001	022	001	SIN NOMBRE	1.00
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>023 LA FATIMA</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.00
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>024 LA PALMA</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.00
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>025 MESÓN ZAPOTE</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.00
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>026 OCOTE AMARILLO</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	1.00
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>027 OCOTLÁN</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.00
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>028 OJO DE AGUA</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.00
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>029 PLAN DE PARAÍSO</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.00
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>030 QUIAHUIPEPEC</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.00
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>031 RANCHO OCOAPA</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.00
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>032 SAN ANTONIO ABAD</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.00
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>033 SAN FELIPE</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.00
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>034 SAN MARTÍN</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.00
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>035 SAN JUAN DE LOS PINOS</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.00

001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>036 TIERRA BLANCA</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.00
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>037 VISTA ALEGRE</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.00
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>038 VISTA HERMOSA</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	1.00
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90

### III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

#### 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.50
	ECONÓMICA	HAB	1.50
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.80
	REGULAR	HAD	1.80

**USO COMERCIAL:****ECONÓMICA.**

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

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

**REGULAR.**

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

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

**BUENA.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.10
	REGULAR	COB	1.25
	BUENA	COC	2.00

**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 2025.

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

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

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

**ARTÍCULO QUINTO.** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Ñuu Savi**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2025, 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 veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

**DIPUTADO PRESIDENTE.**  
**JESÚS PARRA GARCÍA.**

Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**  
**MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA.**

Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**  
**EDGAR VENTURA DE LA CRUZ.**

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 170 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 ÑUU SAVI, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025**, en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

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

Rúbrica.

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO, ASUNTOS JURÍDICOS Y DERECHOS HUMANOS  
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.

**DRA. ANACLETA LÓPEZ VEGA.**

Rúbrica.



# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO

### TARIFAS

#### Inserciones

POR UNA PUBLICACIÓN  
PALABRA O CIFRA.....\$ 3.26

POR DOS PUBLICACIONES  
PALABRA O CIFRA.....\$ 5.43

POR TRES PUBLICACIONES  
PALABRA O CIFRA.....\$ 7.60

#### Precio del Ejemplar

DEL DÍA .....\$ 24.97

ATRASADOS.....\$ 38.00

#### Suscripción en el Interior del País

SEIS MESES.....\$ 543.94

UN AÑO.....\$ 1,167.13

### Dirección General del Periódico Oficial

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

Colonia Ciudad de los Servicios, C.P. 39074

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero

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



## DIRECTORIO

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

**Dra. Anacleta López Vega**  
Encargada de Despacho de la Secretaría General de  
Gobierno

Subsecretaría de Gobierno, Asuntos Jurídicos y Derechos  
Humanos

**Lic. Omar Carmona Romero**  
Director General del Periódico Oficial

