



---

# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

---

*Martes 31 de Diciembre de 2024*

*Año CV*

*Edición No. 105 Alcance XXVII*

# CONTENIDO

## PODER EJECUTIVO

<p>DECRETO NÚMERO 139 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATLAMAJALCINGO DEL MONTE, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.....</p>	3
<p>DECRETO NÚMERO 140 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 ATLIXTAC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.....</p>	22
<p>DECRETO NÚMERO 141 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 AYUTLA DE LOS LIBRES, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.....</p>	51
<p>DECRETO NÚMERO 142 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AZOYÚ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.....</p>	80

# PODER EJECUTIVO

**DECRETO NÚMERO 139 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATLAMAJALCINGO DEL MONTE, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlamajalcingo del Monte, 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 **Atlamajalcingo del Monte, 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 0019/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, el Ciudadano **Eulalio Madrid Simón**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, 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 **Atlamajalcingo del Monte, 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/0201-10/2024 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 **Atlamajalcingo del Monte, 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 29 de octubre de 2024, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, 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, **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, regular, **Comercial;** económica, regular; 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), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de **Atlamajalcingo del monte**, 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; mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores representan en promedio un 42.86% del valor comercial; determinando que los Valores catastrales de terreno se encuentran en 133.27% por abajo del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el 69.15% con respecto al valor

comercial; determinando que el valor catastral de la construcción se encuentra en un 49.94 % por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, en el Municipio de Atlamajalcingo del Monte ya no se considerarán dichos adicionales para el ejercicio fiscal 2024, porque para no afectar la hacienda de Municipio se incrementaron los valores de suelo en un 104 %.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **3 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) 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 los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

### SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave localidad	de	Nombre de la localidad
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	12009001		COL. CENTRO
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	12009001		COL. REFORMA
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	12009001		COL. VICENTE GUERRERO
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090005		CHINAMECA
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090004		CUAHUTIPAN
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090008		ROSARIO
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090006		HUEHUETEPEC
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090026		JUQUILA
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090025		MI PATRIA ES PRIMERO
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090013		PIEDRA BLANCA
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090007		PLAN DE GUADALUPE
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090009		SAN ISIDRO LABRADOR
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090010		SANTA CRUZ
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090011		TEPECOCATLAN
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090012		ZILACAYOTITLAN
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090002		ALVARO OBREGON
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090003		BENITO JUAREZ
12	Guerrero	009	ATLAMAJALCINGO DEL MONTE	120090027		COL. GUADALUPE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$



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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

#### **FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

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

<b>POR 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 Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PM/AM/650/2023**, fechado el tres de octubre del 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio 1411 de fecha 12 de octubre, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”**

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

**IV. CONCLUSIONES**

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, 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 **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en el mes de febrero y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con **discapacidad**, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2025**.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, 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.

Esta Comisión de Hacienda, al realizar el análisis de la Iniciativa presentada, observó que en la exposición de motivos se cita una serie de inconsistencias en su contenido por parte del Ayuntamiento de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, pues incluso se advierte que indebidamente copiaron íntegramente el texto del Decreto por el que se tuvieron por aprobadas las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del ejercicio fiscal 2024, lo cual genera dudas e incertidumbre.

Aunado a ello, mediante oficio número SFA/SI/CGC/1182/2024, fechado el 29 de octubre de 2024, la Coordinación General de Catastro señala que una vez revisadas y corregidas las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, finalmente cumple 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.

Además, en dicho oficio agrega que **“los valores catastrales de suelo propuestos, presentan un incremento con respecto a los valores del año 2024 del 104%, 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 terrenos rústicos se hacen incrementos de la siguiente manera: en terrenos de agostadero laborable un 462%, en terrenos de agostadero cerril un 577% y en terrenos de monte alto susceptibles para explotación laboral un 507%, debido a que se tiene unos valores muy bajos, por lo que de igual forma no afecta la economía de los contribuyentes”**.

En tal circunstancia, conforme a lo que establece el artículo 39 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, dadas las inconsistencias señaladas y que los incrementos manifestados en el oficio de validación emitido por la Coordinación General de Catastro rompen con los principios de generalidad, equidad y proporcionalidad tributaria, y tomando en cuenta las condiciones socioeconómicas del municipio, esta Comisión dictaminadora determinó queden vigentes las tarifas aprobadas en el ejercicio fiscal 2024.

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 **Atlamajalcingo del Monte, 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/AM/650/2023, fechado el 3 de octubre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1182/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente:

**“su proyecto de Tablas 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 propuestos, presentan un incremento con respecto a los valores del año 2024 del 104%, 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 terrenos rústicos se hacen incrementos de la siguiente manera: en terrenos de agostadero laborable un 462%, en terrenos de agostadero cerril un 577% y en terrenos de monte alto susceptibles para explotación laboral un 507%, debido a que se tiene unos valores muy bajos, por lo que de igual forma no afecta la economía de los contribuyentes”.**

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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlamajalcingo del Monte, 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 139 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATLAMAJALCINGO DEL MONTE, 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 **Atlamajalcingo del Monte, 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)**, 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	No.	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA	
			VALOR/HA EN UMAS MENOS DE 20 KM	VALOR/HA EN UMAS MÁS DE 20 KM
000	1	TERRENOS DE RIEGO	150.67	125.56
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	150.67	125.56
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL	62.78	50.22
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	43.94	37.66
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	37.66	25.11
000	6	TERRENOS DE MONTES ALTOS SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	150.67	125.56

## 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 (CENTRO)</b>				
001	001	001	HIDALGO	0.64
001	001	002	JOSE LÓPEZ PORTILLO	0.64
001	001	003	INDEPENDENCIA	0.64
001	001	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
001	001	005	SIN NOMBRE	0.64
<b>COLONIA 002 (VICENTE GUERRERO)</b>				
001	002	001	CALLE HIDALGO	0.64
001	002	002	SIN NOMBRE	0.64
001	002	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>COLONIA 003 (REFORMA)</b>				
001	003	001	SIN NOMBRE	0.64
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 004 (CHINAMECA)</b>				
001	004	001	SIN NOMBRE	0.64
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 005 (CUAHUTIPAN)</b>				
001	005	001	SIN NOMBRE	0.64
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64

<b>LOCALIDAD: 006 (ROSARIO)</b>				
001	006	001	SIN NOMBRE	0.64
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 007 (HUEHUETEPEC)</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	0.64
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 008 (GUADALUPE)</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.64
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 009 (JUQUILA)</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.64
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 010 (MI PATRIA ES PRIMERO)</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.64
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 011 (PIEDRA BLANCA)</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.64
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 012 (PLAN DE GUADALUPE)</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.64
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 013 (SAN ISIDRO LABRADOR)</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.64
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 014 (SANTA CRUZ)</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.64
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 015 (TEPECOCATLÁN)</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.64
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 016 (ZILACAYOTITLÁN)</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.64
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 017 (ALVARO OBREGÓN)</b>				

001	017	001	SIN NOMBRE	0.64
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64
<b>LOCALIDAD: 18 (BENITO JUÁREZ)</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.64
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.64

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M <sup>2</sup> EN UMAS
<b>HABITACIONAL</b>	<b>PRECARIA</b>	<b>HAA</b>	<b>0.75</b>
	<b>ECONÓMICA</b>	<b>HAB</b>	<b>0.99</b>
	<b>REGULAR</b>	<b>HAC</b>	<b>1.09</b>

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

#### USO HABITACIONAL

#### **PRECARIA**

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades. Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

#### **ECONÓMICA**

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

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

galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

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

**REGULAR**

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y 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 UMAS
<b>COMERCIAL</b>	<b>ECONÓMICA</b>	<b>COA</b>	<b>0.99</b>
	<b>REGULAR</b>	<b>COB</b>	<b>1.21</b>

**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 contruidos bajo financiamiento bancario.

### 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 **Atlamajalcingo del Monte, 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 **Atlamajalcingo del Monte, 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 **Atlamajalcingo del Monte, 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 139 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATLAMAJALCINGO DEL MONTE, 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 140 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 ATLIXTAC, 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 Atlixac, 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 **Atlixnac**, 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 PMZ/0003/2024, de fecha 28 de octubre de 2024, el Ing. Guillermo Matías Marrón, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlixnac**, 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 **Atlixnac**, 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/0201-11/2024 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 **Atlixnac**, 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 24 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 **Atlixnac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlixnac, 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 procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura, 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, alumbrado público, banquetas, guarniciones, equipamiento básico, vigilancia, servicio de limpieza, parques públicos, jardines, equipamiento especial, mercado público, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, obras complementarias; según su **CLASE**: **habitacional**; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, **comercial**; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; **industrial**: económica, ligera, mediana, pesada, **equipamiento**; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, hoteles de 1 a 4 estrellas, hotel 5 estrellas, hotel gran lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, **especiales**: alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, **instalaciones especiales**, **elementos accesorios, obras complementarias**.

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

de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

**CUARTO.-** Para efectos de dar 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 presentan un incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024 del **2.00 %**, solo en la colonia centro; así mismo la tasa propuesta para el cobro del impuesto predial del año 2025 es del **4 al millar anual**; del mismo modo se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% y el 10% en febrero, considerando el 50% de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuentan con la credencial de **INAPAM**, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del reglamento de la ley número 266 de catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la 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:

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100001	ATLIXTAC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100028	PETATLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100039	TLATLAUQUITEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100002	ACATEMPA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100003	AHUEXOTITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100004	AHUIXTLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100005	ALPOYECA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100006	ANALCO GRANDE
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100007	ATEMPA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100008	CACALOTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100009	CAXITEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100010	COATLAMOLOYA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100011	COXILITEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100012	SAN JUAN BAUTISTA COAPALA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100013	CUAPEXCO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100014	CHIMIXTLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100016	EL DURAZNAL
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100018	HUIXOLOTEPEC (HUITZOLOTEPEC)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100019	HUITZACOTLA

12	Guerrero	010	Atlixnac	120100020	IXMATLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100021	IXTLAHUA ROJA (IXTLAHUA)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100024	LOS MESONES
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100026	NARANJASTITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100027	OCOPEXCO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100029	EL POTRERO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100030	RANCHO SALITRE (RANCHO VIEJO)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100031	SAN MIGUEL XOCHIMILCO (LAS ESTACAS)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100032	LA TABERNA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100033	TECOCOMULAPA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100034	SAN LUCAS TEOCUITLAPA (TEOCUITLAPA)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100036	TEXOCOTITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100037	TLACOXOCHAPA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100038	CHICHILTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100040	TLACOTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100041	TONALAPA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100042	XALPITZAHUAC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100043	XAXOCOTLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100044	ZOYAPEXCO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100045	YETEPETITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100046	ZOQUITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100047	SANTA ISABEL
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100049	ACALCO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100052	CHALMA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100053	HUEYITEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100057	LA TOTOLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100058	ZOYANZINTLACAMAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100059	CONTEPEC (SAN JOSE CONTEPEC)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100060	SAN PEDRO HUITZAPULA NORTE (HUITZAPULA NORTE)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100061	HUITZAPULA (SAN PEDRO HUITZAPULA SUR)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100062	LIMONTITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100063	TOTOLAPA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100064	TOTOXOCOYOTL
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100066	ZOPILOTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100067	PETLAZOLAPA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100068	AGUA HONDA (COPALACINGO)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100070	COLOTLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100071	MIQUETZINGO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100072	SAN MARCOS (CUAPINALOYA)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100074	TETLIXTAC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100075	TOPILTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100076	BUENA VISTA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100078	COCONTLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100079	ADERO (ATOYACINGO)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100080	ANALCO CHIQUITO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100081	APOLCANCITEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100082	CERRO LIRO (GABINO MARTINEZ SANCHEZ)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100083	HUIXTLAZALA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100084	SAN JOSE
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100085	TENACAXTITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100089	TECOLOTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100093	LUCERITO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100094	TEPONAHUASCO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100095	TLALCUELOLTETITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100096	BARRANCA HONDA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100099	IXTLACHALOYAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100100	LAS PALMAS

12	Guerrero	010	Atlixnac	120100101	PLAN DE AYALA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100102	TEJOCOTITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100103	VISTA HERMOSA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100104	OLINTLATZALA (ANSELMO GONZALEZ MORELOS)
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100105	LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100106	PEDRO ANGEL ORTEGA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100107	TIERRA BLANCA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100108	VICENTE GUERRERO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100112	LA GUITARRA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100113	IXTLACATLAJCO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100114	LINDA VISTA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100115	RANCHO AGUA ZARCA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100118	TETITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100119	ADERO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100120	AHUACATITLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100122	COCOYOTZIN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100124	BARRANCA MICHÍ
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100125	CHICHIHUATLACO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100126	EL MEMBRILLO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100127	FILO DE CHIHUILTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100131	LOMA BONITA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100132	OJO DE AGUA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100133	PARAJE MALINALTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100134	PLAN DEL CONEJO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100135	TIERRA COLORADA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100136	TLACHILOÑA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100137	TRES PALOS
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100138	BELEN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100139	LAGUNALTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100140	SAN MIGUEL TONALAPA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100141	ZOYATLAN
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100142	TEOIXTLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100143	LOS MORELOS
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100144	AHUATECOJCOJMOLTLA
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100145	COPALTEPEC
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100146	EL CALVARIO DE GUADALUPE
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100147	IXTLAHUACORRAL
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100148	EL PEDREGAL
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100149	LOS PINOS
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100150	COYOTOMATE
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100151	RANCHO NUEVO
12	Guerrero	010	Atlixnac	120100152	LOS PEREZ

**SEPTIMO.** - 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
Promedio con frente a avenida principal, 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 de lote de estadio

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

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

este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la pendiente, desnivel y forma:

$$Fir = FP * Fd * Ffo$$

**D-1) PENDIENTE. (Fp) variación de 0.60 a 1.00**

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
0.00	0.0%	0.00	1.00
0.01	1.0%	0.02	0.98



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

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

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTES %	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**

Aplicable solo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectangulo regular.

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

DESNIVEL O ALTURA ENMETROS	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

**FACTOR DE FORMA (Ffo) Variacion de 0.65 a 1.00**

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

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

$$Ffo = \sqrt{R_{reg}/Sto}$$

En donde

Ffo= Factor de forma

Rreg= Superficie del rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a tres 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.

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

El resultado de este formula nunca deberá ser menor se ajustará a este factor aplicando el o los factores de mayor relevancia.

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

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

POR USO Y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA UTIL 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 Comercio	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.

**NOVENA.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número CM/0002/2024, 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 número SFA/SI/CGC/1056/2024 de fecha 14 de Octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”**

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

#### IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el **Municipio de Atlixac, 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 **Atlixac, 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, considerando el 50% de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes durante el ejercicio fiscal 2025.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el **Municipio de Atlixac, 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 **Atlixac**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de 4 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.

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

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

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

**ARTICULO SEGUNDO.** – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Atlixac, 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 9 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Atlixac, 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 CM/0002/ de fecha 11 de octubre de 2024, el Ing. Guillermo Matías Marrón, Presidente Constitucional del Municipio de Atlixac, Guerrero, 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/1056/2024, de fecha 14 de octubre de 2024 emite contestación de la manera siguiente: **“su Proyecto de Tabla 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.”**

De lo anterior, al realizar el análisis de la propuesta de Tabla de Valores del Municipio de Atlixac, Guerrero, la Comisión de Hacienda, observó que los valores que se proponen corresponden idénticamente como en el 2024, sin que haya incrementos desproporcionados”.

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 Atlixac, 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 140 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 ATLIXTAC, 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 Atlixac, 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 2024.**

**SECTOR CATASTRAL 000**

<b>SECTOR</b>	<b>NO. DE CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>VALOR POR HA. EN UMA</b>
000	001	TERRENO DE RIEGO	37.55
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	37.40
000	003	TERRENO DE TEMPORAL	25.02
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	37.57
000	005	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	31.26

000	006	TERRENO DE MONTE ALTO SUSCETIBLE PARAEXPLOTACION FORESTAL	37.63
000	007	TERRENO SIN EXPLOTACION FORESTAL	125.11

## DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS

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

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

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR POR M2 EN UMA 2025
<b>SECTOR CATASTRAL</b>				
<b>COLONIA 001 CENTRO</b>				
001	001	001	H. Colegio Militar	1.06
001	001	002	Benito Juárez	1.06
001	001	003	5 de Mayo	1.06
001	001	004	Miguel Hidalgo	1.06
001	001	005	Juan N. Álvarez	1.06
001	001	006	2 de Abril	1.06
001	001	007	Carretera Nacional Chilpancingo-Tlapa	1.06
001	001	008	Tabares chilpo-tlapa	1.06
001	001	009	Vicente Guerrero	1.06
001	001	010	San Francisco	1.00
001	001	011	Diagonal Tabares y Tabares	1.00
001	001	012	Mariano Abasolo	1.00
001	001	013	Ignacio Allende	1.00
001	001	014	Constitución	1.00
001	001	015	Progreso	1.00
001	001	016	Vicente Guerrero	1.00
001	001	017	Continuación Tabares	1.00
001	001	018	Ignacio Zaragoza	0.94
001	001	019	Mariano Abasolo	0.94
001	001	020	Ignacio Allende	0.94
001	001	021	Benito Juárez	0.94
001	001	022	5 de Mayo	0.94
001	001	023	Miguel Hidalgo	0.94
001	001	024	Juan N. Álvarez	0.94
001	001	025	Constitución	0.94
001	001	026	Niño Perdido	0.94
001	001	027	La Concha	0.94
001	001	028	Prolongación San Francisco	0.94
001	001	029	San Lucas	0.94
001	001	030	San Juan	0.94

001	001	031	Callejón Sin Nombre	0.76
001	001	032	Calle Sin Nombre	0.76
<b>COLONIA 002 LOS MANANTIALES</b>				
001	002	001	Emiliano Zapata	1.06
001	002	002	Adolfo Ruiz Cortines	1.06
001	002	003	Venustiano Carranza	1.06
001	002	004	Carretera Nacional Chilpancingo-Tlapa	1.06
001	002	005	Niños Héroes	0.94
001	002	006	Lázaro Cárdenas	0.94
001	002	007	Valentín Gómez Farías	0.94
001	002	008	Adolfo López Mateos	0.94
001	002	009	calle Laguna	0.94
001	002	010	Privada laguna	0.94
001	002	011	Miguel hidalgo	0.94
001	002	012	Benito Juárez	0.76
001	002	013	Avenida De La Juventud	0.94
001	002	014	Sin Nombre	0.94
001	002	015	Sin Nombre	0.94
001	002	016	Sin Nombre	0.94
001	002	017	Solidaridad	0.76
001	002	018	Jerusalén	0.76
001	002	019	C Buena Vista	0.76
001	002	020	Calle Sin Nombre 1	0.76
001	002	021	Calle Sin Nombre 2	0.76
001	002	022	Calle Sin Nombre 3	0.76
001	002	023	Calle Sin Nombre 4	0.76
001	002	024	Calle Sin Nombre 5	0.76
001	002	025	Calle Sin Nombre	0.76
001	002	026	10 de mayo	0.76
<b>COLONIA 003 DOS CRUCES</b>				
001	003	001	Carretera Nacional Chilpancingo-Tlapa	1.06
001	003	002	Municipio Libre	1.06
001	003	003	Niños Héroes	0.94
001	003	004	Las Palmas	0.94
001	003	005	Dos Cruces	0.94
001	003	006	Linda Vista	0.94
001	003	007	Guadalupe	0.94
001	003	008	Alcanfores	0.94
001	003	009	San Isidro	0.94
001	003	010	Continuación Niños Héroes	0.76



001	003	011	Calle Sin Nombre 1	0.76
001	003	012	Calle Sin Nombre 2	0.76
001	003	013	Calle Sin Nombre	0.76
001	003	014	Calle Sin Nombre 1	0.76
001	003	015	Calle Sin Nombre 2	0.76
001	003	016	Calle Sin Nombre 3	0.76
<b>COLONIA 004 EL PEDREGAL</b>				
001	004	001	Av. Emiliano Zapata	0.94
001	004	002	Revolución	0.94
001	004	003	Francisco Villa	0.80
001	004	004	Los Pinos	0.80
001	004	005	Manantial	0.80
001	004	006	las pirámides	0.80
001	004	007	Luis Donald Colosio	0.80
001	004	008	Av. Insurgentes	0.80
001	004	009	Montes De Oca	0.80
001	004	010	San Martin	0.80
001	004	011	Sur	0.80
001	004	012	El Mirador	0.76
001	004	013	Revolución 1	0.76
001	004	014	5 De Mayo	0.76
001	004	015	Los Encinos	0.76
001	004	016	Calle Sin Nombre	0.76
001	004	017	Calle Del IMSS	0.76
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>TLATLAUQUITEPEC</b>				
001	005	001	Calle sin nombre	0.76
001	005	002	Andador sin nombre	0.76
<b>PENTATLAN</b>				
001	006	001	Calle sin nombre	0.76
001	006	002	Andador sin nombre	0.76
<b>SANTA ISABEL</b>				
001	007	001	Calle sin nombre	0.76
001	007	002	Andador sin nombre	0.76
<b>AHUIXTLA</b>				
001	008	001	Calle sin nombre	0.76
001	008	002	Andador sin nombre	0.76
<b>HUIZACOTLA</b>				
001	009	001	Calle sin nombre	0.76
001	009	002	Andador sin nombre	0.76
<b>VICENTE GUERRERO</b>				
001	010	001	Calle sin nombre	0.76

001	010	002	Andador sin nombre	0.76
<b>YETEPETITLAN</b>				
001	011	001	Calle sin nombre	0.76
001	011	002	Andador sin nombre	0.76
<b>HUEYITEPEC</b>				
001	012	001	Calle sin nombre	0.76
001	012	002	Andador sin nombre	0.76
<b>AGUA ZARCA</b>				
001	013	001	Calle sin nombre	0.76
001	013	002	Andador sin nombre	0.76
<b>XAXOCOTLA</b>				
001	014	001	Calle sin nombre	0.76
001	014	002	Andador sin nombre	0.76
<b>IXMATLA</b>				
001	015	001	Calle sin nombre	0.76
001	015	002	Andador sin nombre	0.76
<b>RANCHO SALITRE</b>				
001	016	001	Calle sin nombre	0.76
001	016	002	Andador sin nombre	0.76
<b>EL POTRERO</b>				
001	017	001	Calle sin nombre	0.76
001	017	002	Andador sin nombre	0.76
<b>VISTA HERMOSA</b>				
001	018	001	Calle sin nombre	0.76
001	018	002	Andador sin nombre	0.76
<b>SAN JOSÉ</b>				
001	019	001	Calle sin nombre	0.76
001	019	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TECOCOMULAPA</b>				
001	020	001	Calle sin nombre	0.76
001	020	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CHILMIXTLA</b>				
001	021	001	Calle sin nombre	0.76
001	021	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LOS MESONES</b>				
001	022	001	Calle sin nombre	0.76
001	022	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TEJOCOTITLAN</b>				
001	023	001	Calle sin nombre	0.76
001	023	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TEXOCOTITLAN</b>				
001	024	001	Calle sin nombre	0.76

001	024	002	Andador sin nombre	0.76
<b>ALPOYECA</b>				
001	025	001	Calle sin nombre	0.76
001	025	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CUATLAMALOYA</b>				
001	026	001	Calle sin nombre	0.76
001	026	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CACALOTEPEC</b>				
001	027	001	Calle sin nombre	0.76
001	027	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CAXITEPEC</b>				
001	028	001	Calle sin nombre	0.76
001	028	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CHICHILTEPEC</b>				
001	029	001	Calle sin nombre	0.76
001	029	002	Andador sin nombre	0.76
<b>HUITZOLOTEPEC</b>				
001	030	001	Calle sin nombre	0.76
001	030	002	Andador sin nombre	0.76
<b>HUIXTLAZALA</b>				
001	031	001	Calle sin nombre	0.76
001	031	002	Andador sin nombre	0.76
<b>IXTLAHUAC ROJA</b>				
001	032	001	Calle sin nombre	0.76
001	032	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LAS PALMAS</b>				
001	033	001	Calle sin nombre	0.76
001	033	002	Andador sin nombre	0.76
<b>SAN LUCAS TEOCUITLAPA</b>				
001	034	001	Calle sin nombre	0.76
001	034	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TLACOXOCHAPA</b>				
001	035	001	Calle sin nombre	0.76
001	035	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TONALAPA</b>				
001	036	001	Calle sin nombre	0.76
001	036	002	Andador sin nombre	0.76
<b>ZOQUITLAN</b>				
001	037	001	Calle sin nombre	0.76
001	037	002	Andador sin nombre	0.76
<b>BELEN</b>				
001	038	001	Calle sin nombre	0.76

001	038	002	Andador sin nombre	0.76
<b>HUITZAPULA NORTE</b>				
001	039	001	Calle sin nombre	0.76
001	039	002	Andador sin nombre	0.76
<b>HUITZAPULA SUR</b>				
001	040	001	Calle sin nombre	0.76
001	040	002	Andador sin nombre	0.76
<b>ZOPILOTEPEC</b>				
001	041	001	Calle sin nombre	0.76
001	041	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TOTOLAPA</b>				
001	042	001	Calle sin nombre	0.76
001	042	002	Andador sin nombre	0.76
<b>XALPIZAHUAC</b>				
001	043	001	Calle sin nombre	0.76
001	043	002	Andador sin nombre	0.76
<b>SAN JUAN BAUTISTA COAPALA</b>				
001	044	001	Calle sin nombre	0.76
001	044	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CONTEPEC</b>				
001	045	001	Calle sin nombre	0.76
001	045	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LUCERITO</b>				
001	046	001	Calle sin nombre	0.76
001	046	002	Andador sin nombre	0.76
<b>SAN MIGUEL XOCHIMILICO</b>				
001	047	001	Calle sin nombre	0.76
001	047	002	Andador sin nombre	0.76
<b>AHUACATITLAN</b>				
001	048	001	Calle sin nombre	0.76
001	048	002	Andador sin nombre	0.76
<b>DURAZNAL</b>				
001	049	001	Calle sin nombre	0.76
001	049	002	Andador sin nombre	0.76
<b>ZAYAPEZCO</b>				
001	050	001	Calle sin nombre	0.76
001	050	002	Andador sin nombre	0.76
<b>BUENA VISTA</b>				
001	051	001	Calle sin nombre	0.76
001	051	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LA TABERNA</b>				
001	052	001	Calle sin nombre	0.76

001	052	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA</b>				
001	053	001	Calle sin nombre	0.76
001	053	002	Andador sin nombre	0.76
<b>SAN MIGUEL TONALAPA</b>				
001	054	001	Calle sin nombre	0.76
001	054	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TIERRA BLANCA</b>				
001	055	001	Calle sin nombre	0.76
001	055	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TIERRA COLORADA</b>				
001	056	001	Calle sin nombre	0.76
001	056	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CHICHIHUATLACO</b>				
001	057	001	Calle sin nombre	0.76
001	057	002	Andador sin nombre	0.76
<b>APOLCALCITEPEC</b>				
001	058	001	Calle sin nombre	0.76
001	058	002	Andador sin nombre	0.76
<b>COXILITEPEC</b>				
001	059	001	Calle sin nombre	0.76
001	059	002	Andador sin nombre	0.76
<b>IXTLAHUACORRAL</b>				
001	060	001	Calle sin nombre	0.76
001	060	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LOS PINOS</b>				
001	061	001	Calle sin nombre	0.76
001	061	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CHALMA</b>				
001	062	001	Calle sin nombre	0.76
001	062	002	Andador sin nombre	0.76
<b>AHUEXOTITLAN</b>				
001	063	001	Calle sin nombre	0.76
001	063	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LAGUNALTEPEC</b>				
001	064	001	Calle sin nombre	0.76
001	064	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TOTOXOCOTL</b>				
001	065	001	Calle sin nombre	0.76
001	065	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TRES PALOS</b>				
001	066	001	Calle sin nombre	0.76



001	066	002	Andador sin nombre	0.76
<b>TLACOTEPEC</b>				
001	067	001	Calle sin nombre	0.76
001	067	002	Andador sin nombre	0.76
<b>CALVARIO DE GUADALUPE</b>				
001	068	001	Calle sin nombre	0.76
001	068	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LINDA VISTA</b>				
001	069	001	Calle sin nombre	0.76
001	069	002	Andador sin nombre	0.76
<b>OCOPEXCO</b>				
001	070	001	Calle sin nombre	0.76
001	070	002	Andador sin nombre	0.76
<b>LOMA BONITA</b>				
001	071	001	Calle sin nombre	0.76
001	071	002	Andador sin nombre	0.76
<b>COPALTEPEC</b>				
001	072	001	Calle sin nombre	0.76
001	072	002	Andador sin nombre	0.76
<b>PETLAZOLAPA</b>				
001	073	001	Calle sin nombre	0.76
001	073	002	Andador sin nombre	0.76

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### **PRECARIA**

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

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

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

**ECONÓMICA**

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

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

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

**INTERÉS SOCIAL**

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros cuadrados, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros cuadrados. 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 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, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto.

Estructuras con castillos y dadas de cerramiento.

Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Losas de concreto armado secciones techadas con 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 metros cuadrados 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 metros cuadrados y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONOMICA	HAB	0.82
	INTERERES SOCIAL	HAC	0.88
	REGULAR	HAD	1.00
	INTERES MEDIO	HAE	1.06
	BUENA	HAF	1.18
	MUY BUENA	HAG	1.42

### **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 CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	1.06
	REGULAR	COB	1.18
	BUENA	COC	1.30

### **OBRA COMPLEMENTARIA**

#### **CISTERNAS:**

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

#### **BARDAS DE TABIQUE:**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	CISTERNA	OCA	1.12
	BARDAS DE TABIQUE	OCB	1.04

### **EQUIPAMIENTO**

#### **ESCUELA.**

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

#### **HOSPITAL.**

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

#### **MERCADO.**

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



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQB	0.80
	HOSPITAL	EQE	1.00
	MERCADO	EQN	4.00

### TRANSITORIOS

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

**ARTICULO SEGUNDO.** – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Atlixac, 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 9 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Atlixac, 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 140 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 ATLIXTAC, 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 141 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 AYUTLA DE LOS LIBRES, 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 Ayutla de los Libres, 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 **Ayutla de los Libres**, 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 sin número, de fecha 30 de octubre de 2024, el Ciudadano Inés Gatica Dircio, Coordinador Propietario Uno, en funciones de Presidente del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ayutla de los Libres**, 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 **Ayutla de los Libres**, 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/0201-13/2024 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 **Ayutla de los Libres**, 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 29 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 **Ayutla de los Libres**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

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

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, edificios de oficinas, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE**: **habitacional**; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, **Comercial**; económica, regular, buena, muy buena, autoservicio, departamental, **industrial**; **equipamiento**; escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, hoteles de 1 a 4 estrellas, hotel 5 estrellas, hotel gran lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, instalaciones especiales, elementos accesorios, **obras complementarias**; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 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 actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Ayutla de los Libres, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **75.69 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **9.96 %**, y el valor catastral por debajo del comercial un **908.56%**.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone incrementar los valores catastrales de terreno en un 1% y los de construcción en un 1%, con respecto a los valores catastrales del año 2023; en lo que respecta a la tasa para el cobro del impuesto predial y con el fin de no lesionar la economía del H. Ayuntamiento se propone aplicar para el año 2025 la tasa de 10 al millar anual en lugar de la tasa del 12 al millar anual que se aplicó en el año 2023.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **10 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 15% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 5% 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, dicho descuento solo será aplicado en predios destinados a casa Habitación.

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Terrenos rústicos

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Centro
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia San José
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Vicente Guerrero
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia San Felipe
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Cruz Alta
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Nezahualcóyotl
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia La Villa
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Israel Noguera Otero
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Barrio Nuevo
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Luis Donaldo Colosio
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Benito Juárez
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia la Reforma
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Vista Hermosa
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Chilpancinguito
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Piedra del Zopilote
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia San Valentín

12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Independencia
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Justicia Agraria
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Miguel Hidalgo
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Fraccionamiento jardines
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Industrial
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Unidad Habitacional Magisterial
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Ampliación Vicente Guerrero
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Adolfo Matildes Ramos
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Plan de Ayutla
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Fraccionamiento Yopitzingo
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Lázaro Cárdenas
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Fraccionamiento Los Mangos
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Fraccionamiento Las Américas
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Fraccionamiento el Colegio
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Fraccionamiento la Parcela y la Huerta
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia del Valle
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Vista Alegre
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Colonia Sinaí
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		San José La Hacienda
Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		La Sidra
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		El Tamarindo
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		San Miguel
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Tutepec
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Cerro Gordo Viejo
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Cerro Gordo Nuevo
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		El Cortijo
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Tlalapa
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		El torito
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Pozolapa

12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Zempazulco
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		El Zapote
12	Guerrero		Ayutla de los Libres Gro		Carabalí Grande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe / 8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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


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

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

$$\text{Fir} = \text{Fp} * \text{Fd} * \text{Ffo}$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente


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

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

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

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



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

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

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

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

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

**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.

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 Ayutla de los Libres, 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 **Ayutla de los Libres, 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 **Ayutla de los Libres, 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 **Ayutla de los Libres**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de 10 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. Sin embargo, esta Comisión dictaminadora, en la Iniciativa de Tabla de Valores que se analiza, observó que algunos de los valores catastrales de suelo urbano, se encuentran desproporcionados, lo cual contradice la proyección de crecimiento económico que se contiene en los criterios generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2025; en razón de lo anterior y en apego a los criterios establecidos por la Comisión de Hacienda para la dictaminación de las Leyes de Ingreso y Tablas de Valores, se determinó ajustar los valores de las Unidades de Medada y Actualización (UMA's) que se encuentran elevadas, toda vez que la propuesta de Tabla de Valores que se analiza, no fue revisada ni mucho menos validada por la Coordinación de Catastro del Estado de Guerrero, como se establece el artículo 34 de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, lo cual se determina ajustar como en el ejercicio fiscal de 2024 los valores catastrales en UMAS que se observen aumentados, considerando que éstas su actualización es anual, con ello se evita cargas impositivas elevadas en detrimento de la economía popular.

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

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 Ayutla de los Libres, 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 141 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 AYUTLA DE LOS LIBRES, 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 Ayutla de los Libres, 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.**

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	Terrenos de Riego.	16.24
000	002	Terrenos de Humedad.	15.85
000	003	Terrenos de Temporal.	13.99
000	004	Terrenos de Agostadero Laborable.	15.85
000	005	Terrenos de Agostadero Cerril.	13.99



000	006	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	10.82
000	007	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	10.37

## SECTOR CATASTRAL 000

### DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS

#### **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

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.

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

ZONA	COL.		VIA DE TRANSITO	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMAS
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	PLAN DE AYUTLA	1.91
001	001	002	DEMOCRACIA	1.91
001	001	003	COMONFORT	2.38
001	001	004	MORELOS	1.91
001	001	005	JUÁREZ	1.91
001	001	006	CAPITÁN VICENTE LUNA	1.91
001	001	007	ZARAGOZA	1.91
001	001	008	INDEPENDENCIA	1.91
001	001	009	GALEANA	1.91
001	001	010	MATAMOROS	1.91
001	001	011	5 DE MAYO	1.91
<b>002 SAN JOSÉ</b>				
001	002	001	5 DE MAYO	1.91
001	002	002	NICOLÁS BRAVO	1.91
001	002	003	ANDADOR VECTORES	1.91
001	002	004	INDEPENDENCIA	1.91
001	002	005	GALEANA	1.91
001	002	006	DEMOCRACIA	1.91
001	002	007	ALDAMA	2.38
001	002	008	CALZADA 1° DE MARZO	2.38
001	002	009	FLORENCIO VILLARREAL	1.91
001	002	010	DR. HOMERO LORENZO RÍOS	1.91
<b>COLONIA 003 VICENTE GUERRERRO</b>				
001	003	001	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	2.38
001	003	002	CALZADA 1° DE MARZO	2.38
001	003	003	BENITO JUÁREZ	2.38
001	003	004	CERRADA VICENTE SUAREZ	1.94
001	003	005	CALLE SALDAÑA	1.94
001	003	006	NIÑOS HÉROES	1.91
001	003	007	CRISTO REY	2.38
<b>COLONIA 004 SAN FELIPE</b>				
001	004	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.91
001	004	002	LEANDRO VALLE	1.91
001	004	003	GUILLERMO PRIETO	1.91
001	004	004	LEONA VICARIO	1.91
001	004	005	AMADO NERVO	1.91
001	004	006	CUAUHTÉMOC	1.91
001	004	007	16 DE SEPTIEMBRE	1.91

<b>005 CRUZ ALTA</b>				
001	005	001	LEONA VICARIO	1.16
001	005	002	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.16
001	005	003	NICOLÁS BRAVO	1.16
001	005	004	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.16
<b>006 COLONIA NEZAHUALCÓYOTL</b>				
001	006	001	5 DE MAYO	1.16
001	006	002	DR. ALARCÓN	1.16
001	006	003	NEZAHUALCÓYOTL	1.16
001	006	004	EMILIANO ZAPATA	1.16
001	006	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
<b>007 COLONIA LA VILLA</b>				
001	007	001	FLORENCIO VILLARREAL	1.27
001	007	002	5 DE MAYO	1.27
001	007	003	GALEANA	1.27
001	007	004	AYUNTAMIENTO	1.27
001	007	005	NARCISO MENDOZA	1.27
001	007	006	JUAN N ÁLVAREZ	1.16
001	007	007	PLAN DE AYUTLA	1.16
001	007	008	MELCHOR OCAMPO	1.16
<b>008 COL. ISRAEL NOGUEDA OTERO</b>				
001	008	001	LUIS DONALDO COLOSIO	1.46
001	008	002	JOSÉ FRANCISCO RUIZ MASSIEU	1.46
001	008	003	AGUSTÍN MELGAR	1.46
001	008	004	RUBÉN FIGUEROA FIGUEROA	1.46
<b>009 COL. BARRIO NUEVO</b>				
001	009	001	CALZADA VICENTE GUERRERO	1.91
001	009	002	JUSTO SIERRA	1.91
001	009	003	15 DE MAYO	1.27
<b>010 LUIS DONALDO COLOSIO</b>				
001	010	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE	1.27
<b>011 COLONIA BENITO JUÁREZ</b>				
001	011	001	AGUSTIN MELGAR	1.46
001	011	002	VICENTE SUAREZ	1.46
001	011	003	JUAN DE LA BARRERA	1.46
001	011	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
<b>012 COLONIA LA REFORMA</b>				
001	012	001	BENITO JUÁREZ	1.27
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	012	003	CALLES SIN NOMBRE	1.27
<b>013 COLONIA VISTA HERMOSA</b>				
001	013	001	SAN ISIDRO LABRADOR	1.27
001	013	002	ANDADOR TAMARINDOS	1.27
001	013	003	TODAS SUS CALLES	1.27
<b>014 COLONIA CHILPANCINGUITO</b>				
001	014	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46

001	014	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
<b>015 COLONIA PIEDRA DEL ZOPILOTE</b>				
001	015	001	5 DE MAYO	1.46
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	015	003	CALLE SIN NOMBRE	1.46
<b>016 COLONIA SAN VALENTÍN</b>				
001	016	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	016	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>017 COLONIA INDEPENDENCIA</b>				
001	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>018 COLONIA JUSTICIA AGRARIA</b>				
001	018	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>019 COLONIA MIGUEL HIDALGO</b>				
001	019	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	019	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>020 FRACCIONAMIENTO JARDINEZ</b>				
001	020	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
<b>021 COLONIA INDUSTRIAL</b>				
001	021	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	021	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>022 UNIDAD HABITACIONAL MAGISTERIAL</b>				
001	022	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	022	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>023 COLONIA AMPLIACIÓN VICENTE GUERRERO</b>				
001	023	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	023	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
<b>024 COLONIA ADULFO MATILDES RAMOS</b>				
001	024	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	024	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
<b>025 COLONIA PLAN DE AYUTLA</b>				
001	025	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.12
001	025	002	CALLE SIN NOMBRE	2.12
<b>026 FRACCIONAMIENTO YOPITZINGO</b>				
001	026	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.56
001	026	002	CALLE SIN NOMBRE	1.56
<b>027 COLONIA LÁZARO CÁRDENAS</b>				
001	027	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.56
001	027	002	CALLE SIN NOMBRE	1.56
<b>028 FRACCIONAMIENTO LOS MANGOS</b>				
001	028	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	028	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
<b>029 FRACCIONAMIENTO LA AMÉRICAS</b>				
001	029	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	029	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>030 FRACCIONAMIENTO EL COLEGIO</b>				

001	030	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	030	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>031 FRACCIONAMIENTO LA PARCELA Y LA HUERTA</b>				
001	031	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	031	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>032 COLONIA DEL VALLE</b>				
001	032	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	032	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>033 FRACCIONAMIENTO VISTA ALEGRE</b>				
001	033	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	033	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>034 COLONIA SINAI</b>				
001	034	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	034	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>035 SAN JOSÉ LA HACIENDA</b>				
001	035	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.04
001	035	002	CALLE SIN NOMBRE	1.04
<b>036 LOCALIDAD LA SIDRA</b>				
001	036	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	036	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>037 LOCALIDAD EL TAMARINDO</b>				
001	037	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.04
001	037	002	CALLE SIN NOMBRE	1.04
<b>038 LOCALIDAD SAN MIGUEL</b>				
001	038	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	038	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>039 LOCALIDAD DE TUTEPEC</b>				
001	039	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.04
001	039	002	CALLE SIN NOMBRE	1.04
<b>040 LOCALIDAD CERRO GORDO VIEJO</b>				
001	040	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	040	002	CALLE SIN NOMBRE	1.27
<b>041 LOCALIDAD CERRO GORDO NUEVO</b>				
001	041	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	041	002	CALLE SIN NOMBRE	1.27
<b>042 LOCALIDAD EL CORTIJO</b>				
001	042	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	042	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>043 LOCALIDAD DE TLALAPA</b>				
001	043	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	043	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>044 LOCALIDAD DEL TORITO</b>				
001	044	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.04
001	044	002	CALLE SIN NOMBRE	1.04
<b>045 LOCALIDAD DE POZOLAPA</b>				
001	045	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46



001	045	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
<b>046 LOCALIDAD DE ZEMPAZULCO</b>				
001	046	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.17
001	046	002	CALLE SIN NOMBRE	1.17
<b>047 LOCALIDAD DEL ZAPOTE</b>				
001	047	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	047	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
<b>048 LOCALIDAD DE CARABALÍ GRANDE</b>				
001	048	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	048	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 UMA.
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	2.22
	ECONÓMICA	HAB	2.34
	REGULAR	HAC	2.46
	BUENA	HAD	2.52
	MUY BUENA	HAE	2.68

**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 dadas de cerramiento.

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

### **INTERÉS MEDIO**

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

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

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

### **BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 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.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 UMA.
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	5.66
	REGULAR	COB	7.12
	BUENA	COC	20.07
	MUY BUENA	COD	23.84
	CENTRO COMERCIAL	COE	26.98
	TIENDA DE AUTOSERVICIOS	COF	27.61
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COG	30.12

### 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 contruidos bajo financiamiento bancario.

### **BUENA**

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

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

### **MUY BUENA**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

### **LUJO**

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

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



**DEPARTAMENTAL**

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

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA	15.68
	OFICINAS	EQB	18.32
	ESTACIONAMIENTOS	EQC	15.92
	HOSPITAL	EQD	16.61
	HOTEL/MOTEL REGULAR	CLASE EQE	19.46
	HOTEL/MOTEL BUENA	CLASE EQF	22.69
	HOTELES DE ESTRELLAS	1 A 4 EQG	28.49
	HOTEL 5 ESTRELLAS	EQH	29.62
	HOTEL GRAN LUJO	EQI	30
	RESTAURANTES	EQJ	21.12
	BARES	EQK	28.14
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQL	22.81
	MERCADO	EQM	25.12

**EQUIPAMIENTO****ESCUELA.**

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

**OFICINAS.**

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

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contrarabes de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

**ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

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

**HOSPITAL.**

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

**HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.**

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

**HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA.**

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

**HOTEL / MOTEL DE 1 A 4 ESTRELLAS.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado, línea telefónica e internet, vigilancia privada.

### **HOTEL 5 ESTRELLAS.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado e internet, vigilancia privada.

### **HOTEL GRAN LUJO.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado e internet, vigilancia privada.

### **RESTAURANTES.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block.

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

### **BARES.**

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

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

### **TIENDAS DE AUTOSERVICIO.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de

acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

### 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.

### ELEMENTOS ACCESORIOS

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS ACCESORIOS	PANELES SOLARES	EAA	22.68
	GASOLINERAS	EAB	32.94

### PANELES SOLARES

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

### DEPOSITO DE COMBUSTIBLE

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

### OBRA COMPLEMENTARIA

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	3.64
	VIALIDADES, PATIOS ANDADORES	OCB	4.44
	ÁREAS JARDINADAS	OCC	2.83
	CISTERNAS	OCD	18.37

**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 lambrín de cerámica.

**VIALIDADES, 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.

**TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción, entrará en vigor a partir del 1 de enero del año 2025.

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

**ARTÍCULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Ayutla de los Libres, 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 a los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Consejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

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 141 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 AYUTLA DE LOS LIBRES, 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 142 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AZOYÚ, 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 Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO**

La Comisión Dictaminadora 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 dio inicio al 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 de Hacienda realizan una valoración de la iniciativa con base en el 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 con las del ejercicio inmediato anterior.

### **I. ANTECEDENTES GENERALES**

Mediante oficio número PM/28-10-2024/0007, de fecha 29 de octubre de 2024, el ciudadano Luis Justo Bautista, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Azoyu, 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, del Municipio de Azoyú, Guerrero para 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 Ley de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo y 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/0201-14/2024, de esa misma fecha, suscrito por el MC. José Enrique

Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, a la Comisión de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de Decreto respectivo.

## II. CONSIDERACIONES

El Honorable Congreso del Estado, 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 del Estado, 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de Azoyú, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2025; previa emisión del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo, por parte de la Comisión de Hacienda.

Asimismo, obra en el expediente que acompaña a la iniciativa en comento, copia certificada del acta de sesión de cabildo, de fecha 28 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, del Municipio de Azoyú, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.

Con el propósito de 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 OFICAT/13092024/01, de fecha 13 de septiembre pasado, el H. Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro Estatal, 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 mediante oficio **SFA/SI/CGC/1043/2024**, de fecha **20 de septiembre de 2024**, emitió contestación de la manera siguiente: **“que su proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 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”**.

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

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, regular, buena, Comercial; económica, regular, buena, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 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 actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para



formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, 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 Azoyú, 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, Mediante el análisis realizado en el municipio de Azoyú Guerrero, se concluye que los Valores catastrales del terreno representan en promedio un **30.26% con respecto al valor comercial**; así también los valores de construcción representan en promedio el **9.00%** con respecto al valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del año 2025, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, por lo que para el ejercicio fiscal 2025 no se consideran como no se consideraron para el ejercicio fiscal 2024, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales de terreno y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2024; en lo que respecta a la tasa para el cobro del impuesto predial y con el fin de no lesionar la economía del H. Ayuntamiento se propone aplicar para el año 2025 la tasa del 7 al millar anual, esto debido a que los parámetros medidos no marcaron ningún cambio significativo que amerite un incremento en la tasa.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **7 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 25% en el mes de enero y el 15% en febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma,



agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y a las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

### SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	13	Azoyu	120130001	Terreno de Riego
12	Guerrero	13	Azoyu	120130002	Terreno de Humedad
12	Guerrero	13	Azoyu	120130003	Terrero de Temporal
12	Guerrero	13	Azoyu	120130004	Terrero de Agostadero Laborable

### SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	13	Azoyu	12013001	Centro
12	Guerrero	13	Azoyu	12013002	Barrio de Matacuba
12	Guerrero	13	Azoyu	12013003	Barrio de la Tejeria
12	Guerrero	13	Azoyu	12013004	Barrio del Tepeyac
12	Guerrero	13	Azoyu	12013005	Barrio de las ollitas
12	Guerrero	13	Azoyu	12013006	Barrio del aguacate
12	Guerrero	13	Azoyu	12013007	Barrio de Tilacu
12	Guerrero	13	Azoyu	12013008	Barrio de Tixnapi

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	13	Azoyu	120130009	Quetzalapa
12	Guerrero	13	Azoyu	120130010	Arcelia del Progreso
12	Guerrero	13	Azoyu	120130011	Huehuetan
12	Guerrero	13	Azoyu	120130012	Zapotital de la Fuente
12	Guerrero	13	Azoyu	120130013	Maxmadi
12	Guerrero	13	Azoyu	120130014	El Macahuite
12	Guerrero	13	Azoyu	120130015	La Culebra
12	Guerrero	13	Azoyu	120130016	El Carrizo
12	Guerrero	13	Azoyu	120130017	La Pelota
12	Guerrero	13	Azoyu	120130018	San Isidro el Puente
12	Guerrero	13	Azoyu	120130019	Tenango
12	Guerrero	13	Azoyu	120130020	Talapilla
12	Guerrero	13	Azoyu	120130021	La Bocana
12	Guerrero	13	Azoyu	120130022	Playa Suave
12	Guerrero	13	Azoyu	120130023	Palo Blanco
12	Guerrero	13	Azoyu	120130024	Las Trancas

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	13	Azoyu	120130025	Los Chegues
12	Guerrero	13	Azoyu	120130026	Los Quiterios
12	Guerrero	13	Azoyu	120130027	Los Metates
12	Guerrero	13	Azoyu	120130028	El Arenal
12	Guerrero	13	Azoyu	120130029	Banco de Oro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$Ffe = Fe / 8$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$\text{Fir} = \text{Fp} * \text{Fd} * \text{Ffo}$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 OFICAT/13092024/01, de fecha 13 de septiembre pasado, el H. Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro Estatal, 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 mediante oficio **SFA/SI/CGC/1043/2024**, de fecha **20 de septiembre de 2024**, emitió contestación de la manera siguiente: **“que su proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 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, 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:**

#### IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de Azoyú, 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.

También, el Ayuntamiento Municipal de Azoyú, Guerrero, señala en su iniciativa que se mantendrán las mismas tasas de 7 al millar anual y se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2025, con el descuento del 25% en el mes de enero y el 15% en febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes, esto con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

Por lo tanto, los contribuyentes radicados en el Municipio de Azoyú, Guerrero, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local y que las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura del cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Por ello, durante 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 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a UMAS; para el caso de los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, por lo cual se tomaron 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”.

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 Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento de Azoyú, 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 142 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AZOYÚ, 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 Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	Terreno de Riego	73.14
000	002	Terreno de Humedad	79.23
000	003	Terrero de Temporal	72.40
000	004	Terrero de Agostadero Laborable	46.55

**DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS****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.

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR POR M2 EN UMA 2025
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>BARRIO 001 CENTRO</b>				
001	001	001	5 DE MAYO	1.05
001	001	002	VICENTE GUERRERO	1.05
001	001	003	EMILIANO CARRANZA	1.05
001	001	004	MADRID	1.05
001	001	005	CALZADA MANUEL BAUTISTA	1.05
001	001	006	EMILIO CARRANZA	1.05
001	001	007	15 DE DICIEMBRE	1.05
001	001	008	CALLE SIN NOMBRE	1.05
001	001	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.05

<b>BARRIO 002 MATACUBA</b>				
001	002	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.02
001	002	002	MATACUBA	1.02
001	002	003	OMAR JUSTO VARGAS	1.02
001	002	004	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	002	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
<b>BARRIO 003 LA TEJERIA</b>				
001	003	001	ESTADO DE GUERRERO	1.02
001	003	002	CALLE SIN NOMBRE	<b>1.02</b>
001	003	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
<b>BARRIO 004 TEPEYAC</b>				
001	004	001	MADRID	1.02
001	004	002	EJIDO	1.02
001	004	003	ARTICULO 123	1.02
001	004	004	ALMAZAN	1.02
001	004	005	DEL ZORRO	1.02
001	004	006	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	004	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
<b>BARRIO 005 LAS OLLITAS</b>				
001	005	001	SAN FRANCISCO	1.02
001	005	002	OAXACA	1.02
001	005	003	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	005	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
<b>006 BARRIO DEL AGUACATE</b>				
001	006	001	VICENTE GUERRERO	1.02
001	006	002	NAYARIT	1.02
001	006	003	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	006	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
<b>007 BARRIO DE TILACU</b>				
001	007	001	EMILIO CARRANZA	1.02
001	007	002	NAYARIT	1.02
001	007	003	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	007	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
<b>008 BARRIO DE TIXNAPI</b>				
001	008	001	NUEVO MEXICO	1.02
001	008	002	ANIBAL LOPEZ RENDON	1.02
001	008	003	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	008	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
<b>009 QUETZALAPA</b>				
002	009	001	SIN NOMBRE	1.00



002	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>010 ARCELIA DEL PROGRESO</b>				
002	010	001	SIN NOMBRE	1.00
002	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>011 HUEHUETAN</b>				
002	011	001	SIN NOMBRE	1.00
002	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>012 ZAPOTITLAN DE LA FUENTE</b>				
002	012	001	SIN NOMBRE	1.00
002	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>013 MAXMADI</b>				
002	013	001	SIN NOMBRE	1.00
002	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>014 EL MACAHUITE</b>				
002	014	001	SIN NOMBRE	1.00
002	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>015 LA CULEBRA</b>				
002	015	001	SIN NOMBRE	1.00
002	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>016 EL CARRIZO</b>				
002	016	001	SIN NOMBRE	1.00
002	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>017 LA PELOTA</b>				
002	017	001	SIN NOMBRE	1.00
002	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>018 SAN ISIDRO EL PUENTE</b>				
002	018	001	SIN NOMBRE	1.00
002	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>019 TENANGO</b>				
002	019	001	SIN NOMBRE	1.00
002	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>020 TALAPILLA</b>				
002	020	001	SIN NOMBRE	1.00
002	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>021 LA BOCANA</b>				
002	021	001	SIN NOMBRE	1.00
002	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>022 PLAYA SUAVE</b>				
002	022	001	SIN NOMBRE	1.00
002	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

<b>023 PALO BLANCO</b>				
002	023	001	SIN NOMBRE	1.00
002	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>024 LAS TRANCAS</b>				
002	024	001	SIN NOMBRE	1.00
002	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>025 LOS CHEGUES</b>				
002	025	001	SIN NOMBRE	1.00
002	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>026 LOS QUITERIOS</b>				
002	026	001	SIN NOMBRE	1.00
002	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>027 LOS METATES</b>				
002	027	001	SIN NOMBRE	1.00
002	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>028 EL ARENAL</b>				
002	028	001	SIN NOMBRE	1.00
002	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>029 BANCO DE ORO</b>				
002	029	001	SIN NOMBRE	1.00
002	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

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

**USO HABITACIONAL**

**PRECARIA**

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

**ECONÓMICA**

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

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

### REGULAR

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

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

### BUENA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.37
	ECONOMICA	HAB	0.49
	REGULAR	HAC	0.73
	BUENA	HAD	0.94
	MUY BUENA	HAE	1.00

### 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2
COMERCIAL	ECONOMICA	COB	0.97
	REGULAR	COB	1.08
	BUENA	COB	1.77

### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2025.

**ARTICULO SEGUNDO.** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

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

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, Número 266, vigente, el Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en su Gaceta Municipal.

**ARTICULO QUINTO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Azoyú, 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,**

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

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

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 142 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AZOYÚ, 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.

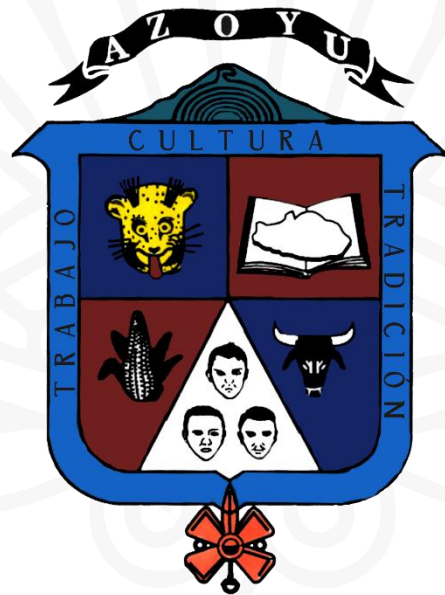
LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO, ASUNTOS JURÍDICOS Y DERECHOS HUMANOS  
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.

**DRA. ANACLETA LÓPEZ VEGA.**

Rúbrica.



# Azoyú



## Escudo

El escudo representa, en la parte frontal, las etnias mestiza, india y negra que habitan el municipio; en la parte inferior, las actividades económica, agrícola y ganadera; la superior derecha se refiere a la educación como base de la superación; a la izquierda un tigre que representa la cultura heredada de los antepasados; el glifo (ollín) indica el continuo movimiento. Sobre el escudo, el cerro La Trinchera, lugar de resguardo del general Vicente Guerrero; dentro del mismo, una gráfica del significado de Azoyú.



# 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 Cecilia 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

