



PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

C O N S I D E R A N D O

Que en sesión de fecha 20 de diciembre del 2021, 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 Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

“I. ANTECEDENTES GENERALES

Que por oficio de fecha 28 de octubre de 2021, el C. Víctor Hugo Vega Hernández, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022.

*Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 04 de noviembre de dos mil veintiuno, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXIII/1ER/SSP/DPL/0230/2021**; de esa misma fecha, suscrito por la Lic. Marlen Eréndira Loeza García, Directora de Procesos Legislativos, de este Honorable Congreso; a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*



PODER LEGISLATIVO

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

En el apartado de “**Antecedentes Generales**”, se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Segunda 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 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 2022 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2022, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 26 de octubre de 2020, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022.



PODER LEGISLATIVO

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número 169/2021/DC, el H. Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2022; la que con oficio número SFA/SI/CGC/0052/2021 de fecha 26 de septiembre del 2021, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo que con fundamento en lo establecido en el artículo 34, primer párrafo de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado, en relación con el artículo 21 del Reglamento, se observa que las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones, “cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos que señala la citada Ley y su Reglamento, por lo que se expide el presente oficio de validación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción”.**

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

IV. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022, 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.

Que el Ayuntamiento Municipal de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, señala en el considerando segundo de su Iniciativa que: “se toma como base los valores unitarios aprobados para el ejercicio fiscal de 2021, indexando los valores al valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), teniendo el incremento que el mismo valor de la UMA determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para



PODER LEGISLATIVO

Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y que una vez hecha la conversión a Moneda Nacional, estar en posibilidad de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para calcular el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

Se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2022 la misma tasa de 8 al millar anual; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento durante el primer mes del 12%, en segundo mes un descuento del 10% y el tercer mes un descuento del 8%.”

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de Ajuchitlán del Progreso, 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 socio-económicas prevaecientes 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 contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la propuesta 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 vigente 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.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2021, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se mantiene del 8 al millar anual que se aplicaron en 2021, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

“ARTICULO QUINTO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero para el*



PODER LEGISLATIVO

ejercicio fiscal 2022, 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.”

Que en sesión de fecha 20 y sesión iniciada el 20 y concluida el 21 de diciembre del 2021, 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 Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022. 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 88 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 AJUCHITLÁN DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.



PODER LEGISLATIVO

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 Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022.

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALORES POR HECTÁREA (UMA)
1	Terrenos de Riego	129
2	Terrenos de Humedad	128
3	Terrenos de Temporal	127
4	Terrenos de Agostadero Laborable	91
5	Terrenos de Agostadero Cerril	90
6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	90.5
7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	322

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.



PODER LEGISLATIVO

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022.

Estado	12 Guerrero			
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso			
Zona Catastral	01 Ajuchitlán del Progreso			
Localidad	0001	Nombre localidad	Ajuchitlán del Progreso	
Clave de colonia	Nombre colonia	Clave de calle	Nombre de calle	Valor por m² (UMA)
001	Centro	0001	Av. 16 de septiembre	0.95
001	Centro	0002	Calle General Custodio Hernández	0.95
001	Centro	0003	Calle Justo Sierra	0.95
001	Centro	0004	Calle Miguel Hidalgo y Costilla	0.95
001	Centro	0005	Calle Francisco I. Madero	0.95
001	Centro	0006	Calle Portal del Comercio	0.95
001	Centro	0007	Calle Lic. Rosas Olea	0.95
001	Centro	0008	Calle San Salvador	0.95
001	Centro	0009	Calle Ramón V. Álvarez	0.95
001	Centro	0010	Calle Isaías Carranza	0.95
001	Centro	0011	Calle Niños Héroes	0.95
001	Centro	0012	Calles demás existentes	0.95



PODER LEGISLATIVO

Estado	12 Guerrero			
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso			
Zona Catastral	01 Ajuchitlán del Progreso			
Localidad	0001	Nombre localidad	Ajuchitlán del Progreso	
Clave de colonia	Nombre colonia	Clave de calle	Nombre de calle	Valor por m² (UMA)
002	Cruz Verde	0001	Callejón de los Maestros	0.93
002	Cruz Verde	0002	Calle Ramón V. Álvarez	0.93
002	Cruz Verde	0003	Calle Profesora Teófila Romero	0.93
002	Cruz Verde	0004	Calles demás existentes	0.93
003	San Lorenzo	0001	Calle San Lorenzo	0.89
003	San Lorenzo	0002	Calle Rosas Olea	0.89
003	San Lorenzo	0003	Calle Cuauhtémoc	0.89
003	San Lorenzo	0004	Calle 16 de septiembre	0.89
003	San Lorenzo	0005	Calle Ignacio Zaragoza	0.89
003	San Lorenzo	0006	Calle Nicolás Bravo	0.89
003	San Lorenzo	0007	Calles demás existentes	0.89
004	Santa Cruz	0001	Calle Rosas Olea	0.91
004	Santa Cruz	0002	Callejón San marcos	0.91
004	Santa Cruz	0003	Calle Hermenegildo Galeana	0.91
004	Santa Cruz	0004	Calles demás existentes	0.91
005	Barrio Nuevo	0001	Calle Enrique Carranza	0.84
005	Barrio Nuevo	0002	Calle Nicolás Bravo	0.84



PODER LEGISLATIVO

Estado	12 Guerrero			
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso			
Zona Catastral	01 Ajuchitlán del Progreso			
Localidad	0001	Nombre localidad	Ajuchitlán del Progreso	
Clave de colonia	Nombre colonia	Clave de calle	Nombre de calle	Valor por m² (UMA)
005	Barrio Nuevo	0003	Calles demás existentes	0.84
006	La Unión	0001	Calle Ejido	0.82
006	La Unión	0002	Calle Lázaro Cárdenas	0.82
006	La Unión	0003	Calle Guadalupe Victoria	0.82
006	La Unión	0004	Calles demás existentes	0.82
007	Calvario	0001	Calle Calvario	0.80
007	Calvario	0002	Calle Sin Nombre	0.80
007	Calvario	0003	Calles demás existentes	0.80
008	Panteón	0001	Valerio Trujano	0.87
008	Panteón	0002	Galeana	0.87
008	Panteón	0003	Calles demás existentes	0.87

III. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022.

Estado	12 Guerrero	
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso	
Clave de localidad	Localidad	Valor por m² (UMA)



PODER LEGISLATIVO

Estado	12 Guerrero	
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso	
Clave de localidad	Localidad	Valor por m ² (UMA)
120030002	El Aguaje	0.77
120030003	Las Anonitas	0.77
120030004	Ayavitle	0.77
120030009	Cantón de Guerrero	0.77
120030011	El Carrizal	0.77
120030013	El Coco	0.77
120030014	Colonia Hidalgo (Llano Grande)	0.77
120030015	La Comunidad	0.77
120030016	Corral Falso	0.77
120030017	Changata	0.77
120030019	El Espíritu Santo	0.77
120030020	Los Fresnos de Puerto Rico	0.77
120030023	Guayatenco	0.77
120030024	Ixcapuzalco	0.77
120030025	Las Juntas (Las Juntas del Río Chiquito)	0.77
120030026	La Laja	0.77
120030029	El Limón	0.77
120030031	El Llano Grande	0.77
120030033	Nanche Colorado (El Nanche)	0.77
120030035	Pizotla	0.77
120030036	Puerto Grande	0.77



PODER LEGISLATIVO

Estado	12 Guerrero	
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso	
Clave de localidad	Localidad	Valor por m ² (UMA)
120030037	El Reparó	0.77
120030038	San Antonio de los Libres	0.77
120030039	San Bartolo	0.77
120030040	San Cristóbal	0.77
120030041	San Gabriel	0.77
120030042	San Jerónimo el Grande	0.77
120030043	San Jerónimo Santa Fe	0.77
120030045	San Lorenzo	0.77
120030046	San Marcos	0.77
120030047	San Mateo	0.77
120030048	San Pablo Oriente	0.77
120030049	San Pablo Sur	0.77
120030050	San Pedro y las Garzas	0.77
120030051	San Sebastián (Las Lomas)	0.77
120030052	Santa Ana del Águila	0.77
120030053	Santa Rosa Primera (Santa Rosa Oriente)	0.77
120030054	Santa Rosa de Lima	0.77
120030055	El Tepehuaje	0.77
120030057	La Trinidad	0.77
120030058	Villa Nicolás Bravo	0.77
120030059	Zacahuaje	0.77



PODER LEGISLATIVO

Estado	12 Guerrero	
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso	
Clave de localidad	Localidad	Valor por m ² (UMA)
120030061	Colonia Francisco Villa (Cuadrilla Seca)	0.77
120030062	El Tule	0.77
120030063	El Nanche	0.77
120030064	Paso Real Santa Fe	0.77
120030065	La Caña Santa Fe	0.77
120030066	El Coyol	0.77
120030067	Las Mesas	0.77
120030071	Las Piñas	0.77
120030072	Pinzán Morado	0.77
120030073	Puerto del Coco	0.77
120030074	El Gachupín	0.77
120030078	El Salto	0.77
120030080	El Naranja	0.77
120030082	Las Mesas del Guayabo (Las Mesas)	0.77
120030084	La Flor del Sur	0.77
120030085	La Lajita	0.77
120030086	El Pericón	0.77
120030087	Piedra Parada	0.77
120030088	El Jondeón	0.77
120030089	Los Fabianes	0.77
120030090	Las Palmitas	0.77



PODER LEGISLATIVO

Estado	12 Guerrero	
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso	
Clave de localidad	Localidad	Valor por m ² (UMA)
120030092	Las Cruces	0.77
120030094	Agua Escondida	0.77
120030100	Caballos	0.77
120030101	La Cañita	0.77
120030108	El Cuajilote	0.77
120030109	Cuatro Cruces (Palo Marcado)	0.77
120030114	Gómez Farías (El Limón)	0.77
120030118	Mesa de Corrales	0.77
120030121	Mesas de las Pilas	0.77
120030124	El Monte	0.77
120030128	Palos Grandes	0.77
120030132	Paso Ancho	0.77
120030134	Pocitos del Balcón	0.77
120030135	El Polvorín	0.77
120030145	El Timbre	0.77
120030146	Las Tinajas	0.77
120030147	El Uge	0.77
120030151	Zapotitlán	0.77
120030160	El Zapotal	0.77
120030161	Pueblito Nuevo	0.77
120030162	Corre Pescado	0.77



PODER LEGISLATIVO

Estado	12 Guerrero	
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso	
Clave de localidad	Localidad	Valor por m ² (UMA)
120030164	El Arroyo	0.77
120030167	Charco Azul	0.77
120030168	Charco de la Vaca	0.77
120030169	Los Pinzanes	0.77
120030173	Mesa Verde	0.77
120030175	El Rinconcito	0.77
120030176	La Hacienda Santa Fe	0.77
120030178	El Rincón	0.77
120030184	El Cirián	0.77
120030185	Colonia Villa Hermosa	0.77
120030186	Chilacayote	0.77
120030187	La Desdicha	0.77
120030188	Fresnitos	0.77
120030189	El Jabalí	0.77
120030195	Pinzanal	0.77
120030198	San Marcos Oriente	0.77
120030200	Plan de Azaleas	0.77
120030201	Arroyo del Guayabo	0.77
120030206	El Horcón	0.77
120030209	Lomas del Cuero	0.77
120030211	El Mango	0.77



PODER LEGISLATIVO

Estado	12 Guerrero	
Municipio	003 Ajuchitlán del Progreso	
Clave de localidad	Localidad	Valor por m ² (UMA)
120030220	El Tejocote	0.77
120030224	Las Chicas	0.77
120030227	Plan de la Gallina	0.77
120030229	Santa María Santa Fe	0.77
120030231	Agua Zarca	0.77
120030236	El Cuajilotito	0.77
120030238	Los Horcones	0.77
120030239	La Llave	0.77
120030243	Puerto de la Sangrinaría	0.77
120030244	Palo Barrenado	0.77
120030247	El Paraje de la Laguna	0.77
120030250	La Sidra	0.77
120030251	Los Tepetates	0.77
120030252	El Tigre	0.77
120030255	La Sanguinaria	0.77
120030256	Arroyo Zarco	0.77
120030263	El Comedor del Crucero	0.77
120030264	Los Horcones	0.77
120030266	Entrada de Puerto Rico	0.77
120030270	Mesas Altas	0.77
120030273	Barrio la Laguna	0.77



PODER LEGISLATIVO

IV. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Habitacional	Precaria	10A	1.01
	Económica	10B	1.03
	Interés social	10C	1.07
	Buena	10F	1.13
	Muy buena	10G	1.19

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Comercial	Económica	20A	1.48
	Buena	20C	1.72
	Muy buena	20D	2.08
	Tienda departamental	20E	9.94

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Construcciones especiales	Hospitales	50A	2.31
	Mercados	50B	2.08
	Hoteles sin clasificación	50C	2.67



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Instalaciones especiales	Cisternas por unidad	60A	2.67
	Fosas sépticas	60B	3.26

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Obras complementarias	Estacionamiento descubierto	80A	2.67
	Estacionamiento cubierto	80B	3.85
	Alberca	80C	4.44
	Bardas	80F	2.67
	Áreas jardinadas	80G	3.26

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

PRECARIA.

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

ECONÓMICA.

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

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

INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

BUENA.

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

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

MUY BUENA.

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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.

TIENDA 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, contra trabes 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 de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

s maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

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

PESADA.

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

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el



PODER LEGISLATIVO

sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

CONSTRUCCIONES ESPECIALES.

HOSPITALES.

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

MERCADOS.

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.

HOTELES SIN CLASIFICACIÓN.

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

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS POR UNIDAD.

Las Cisternas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan a almacenar agua para el consumo de los habitantes de las viviendas, hechas con paredes de tabique, reforzadas con castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

FOSAS SÉPTICAS.

Las Fosas Sépticas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas residuales domésticas, utilizadas normalmente en los edificios ubicados en zona alejadas de los centros de población, en las que no existe red de alcantarillado.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos



PODER LEGISLATIVO

descubiertos, con perímetro descubierto.

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

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

ALBERCA.

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

BARDAS.

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.

ÁREAS JARDINADAS.

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



TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2022.

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

ARTÍCULO TERCERO.- Remítanse el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para los efectos legales conducentes.



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de 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 Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022, 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 veintiún días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

DIPUTADA PRESIDENTA

FLOR AÑORVE OCAMPO

DIPUTADO SECRETARIO

DIPUTADO SECRETARIO

JOAQUÍN BADILLO ESCAMILLA

ESTEBAN ALBARRÁN MENDOZA

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 88 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 AJUCHITLÁN DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.)