



PODER LEGISLATIVO

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 06 de diciembre del 2022, 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 del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

"I. ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio **PM/358/2022**, de fecha **12 de octubre de 2022**, la **C. Mtra. Clara Elizabeth Bello Ríos**, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atoyac de Álvarez, 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**, para el Municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el **Ejercicio Fiscal 2023**.*

*Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **18 de octubre de 2022**, tomó conocimiento de la **Iniciativa de Ley de referencia**, habiéndose turnado mediante oficio **LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-12/2022**; de esa misma fecha, suscrito por la **Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva, de este Honorable Congreso**; a la Comisión 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.*

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera 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 aspectos de legalidad, de homogeneidad en criterios normativos aplicables, en la confronta de tasas, cuotas y tarifas entre la propuesta para **2023** 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 **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de **2023**, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la Iniciativa, original del Acta de **Sesión Ordinaria** de cabildo de fecha **12 de octubre de 2022**, 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 para el Municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número **020/2022** fechado el **07 de octubre de 2022**, el H. Ayuntamiento de*



PODER LEGISLATIVO

Atoyac de Álvarez, 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 2023; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1082/2022** de fecha **09 de octubre de 2022** emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, motiva su iniciativa de Tabla de Valores en la siguiente:

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2023, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala el artículo 31 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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 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;



PODER LEGISLATIVO

terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto con 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 y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena, muy buena; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: Cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurante, bares, tienda de autoservicio, mercado; Especiales: elementos accesorios, obras complementarias; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico y Construcción aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 Fracción I del Reglamento de la citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se realizó el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; 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



PODER LEGISLATIVO

municipio, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

En ese sentido, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 5 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con un descuento del 12% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2023, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

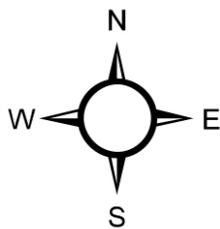
QUINTO. - *Que los inmuebles que se vayan empadronando ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o en calles que no aparezcan contemplados en la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima; así mismo en la presente tabla de valores se siguen considerando las localidades y colonias agregadas para el ejercicio fiscal 2022 como son: Agua Fría, Agua Zarca, Alcholoa, Almolonga, Arroyo de los Corales, Arroyo del Cacao, Arroyo el Faisanal, Arroyo Grande, Barrio Nuevo, Bella Vista, Beneficio la Pintada, Boca de Arroyo, Cuacuyulillo, Cuatro Milpas, Cucuyachi, Cuesta del Soyamiche, Ejido el Tambor, El Achotal, El Arrimado, El Cacao, El Camarón, El Cerrito de la Campana, El Cerrito de los Longares, El Ciruelar, El Cuajilote, El Edén, El Encanto, El Molote, La Calavera, La Cañada, La Gloria, La Granada, La Pintada, La Polvadera, La Poza de los Patos, Los Llanos de Zintapala y Plan de las Cruces, considerando que dicho acción de incorporación ha sido útil para incrementar la recaudación del municipio, e ir generando una cultura de pago por parte del contribuyente municipal.*

SEXTO. - *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*

PODER LEGISLATIVO

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

SÉPTIMO. - 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 dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Atoyac de Álvarez y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:



SECTOR CATASTRAL 001.



Plano de la cabecera de Atoyac de Álvarez, Fuente: DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO.



PODER LEGISLATIVO

COLONIAS DE LA CABECERA MUNICIPAL DE ATOYAC DE ÁLVAREZ, GUERRERO.





PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 001.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011001	CENTRO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011002	SONORA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011003	MARTIRES
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011004	LOMAS DEL SUR
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011005	MODERNA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011006	ACAPULQUITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011007	BUENOS AIRES
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011008	CALLE ZONA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011009	ZACUALPAN
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011010	ZACUALPAN
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011011	EL RONDONAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011012	EL RONDONAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011013	LOMAS DEL SUR
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011014	LA VILLITA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011015	SONORA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011016	CALLE DEL ALTO N.30
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011017	CALLE DEL ALTO N.30
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011018	CACALUTLA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011019	ARROYO SECO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011020	LOMA BONITA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011021	EL RANCHITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011022	PUNTO DENOMINADO EL JAPON



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011023	CENTRO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011024	PARAZAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011025	SONORA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011026	MANUEL TELLEZ
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011027	BENITO JUAREZ
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011028	VICENTE GUERRERO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011029	FRANCISCO VILLA EL CERRITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011030	LOMA BONITA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011031	LA LIBERTAD
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011032	MARTIRES
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011033	PINDECUA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011034	LA VILLITA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011035	SANTA DOROTEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011036	MODERNA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011037	LAS PALMERAS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011038	SILVESTRE MARISCAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011039	BELLA MIEL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011040	18 DE MAYO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011041	LOMAS DEL SUR
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011042	FLORIDA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011043	RODOLFO NERI VELA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011044	EL BARRENO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011045	EL RANCHITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011046	UNION Y PROGRESO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011047	JUAN ALVAREZ



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011048	EL CHICO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011049	EL MIRADOR
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011050	NUEVO HORIZONTE
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011051	2 DE DICIEMBRE
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011052	CORRALFALSO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011053	ZACUALPAN
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011054	LOCALIDAD CACALUTLA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011055	LOCALIDAD EL TICUI
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011056	ARROYO ANCHO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011057	FRACCIONAMIENTO DEL CAISA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011058	MAGISTERIAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011059	ANTONIO CAMPOS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011060	FRACCIONAMIENTO OLEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011061	ACAPULQUITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011062	EL BARRENO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011063	FRACCIONAMIENTO SARH
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011064	FRACCIONAMIENTO SARH
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011065	FRACCIONAMIENTO ARROYO ANCHO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011066	FRACCIONAMIENTO HUERTA DEL CARMEN
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011067	FRACCIONAMIENTO ADAME
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011068	MARIA ISABEL GOMEZ ROMERO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011069	EL RONDONAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011070	MARISCAL



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011071	FRACC. LUCIO CABAÑAS BARRIENTOS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011072	SANTA DOROTEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011073	BOCA DE ARROYO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011074	FRACCIONAMIENTO 6 DE ENERO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011075	PUNTO DENOMINADO LAS CRUCES
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011076	PUNTO DENOMINADO EL BALLADO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011077	FRACCIONAMIENTO POPULAR GUERRERO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011078	POLANCO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011079	FRACCIONAMIENTO JUVENIL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011080	FRACCIONAMIENTO JUVENIL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011081	FRACCIONAMIENTO S.A.R.H.
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011082	LUCIO CABAÑAS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011083	MORELOS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011084	ACCESO A LA CALLE HERMENEGILDO GALEANA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011085	MARIA ISABEL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011086	SANTA DOROTEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011087	PUNTO DENOMINADO HUERTA DE LOS LOPEZ
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011088	EL PARAZAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011089	JUAN N. ALVAREZ



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011090	FRACCIONAMIENTO VILLA EL CERRITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011091	EL QUEMADO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011092	QUINTO PATIO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011093	FRACCIONAMIENTO OLEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011094	FRACCIONAMIENTO EL RONDONAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011095	CALLE ALLENDE N.28 COL. CENTRO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011096	FRACCIONAMIENTO CAISA

OCTAVO. - 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.

PODER LEGISLATIVO

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

PODER LEGISLATIVO

	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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.



PODER LEGISLATIVO

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.

NOVENO. - 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:

USO	POR USO y POR CLASIFICACIÓN				
	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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.



PODER LEGISLATIVO

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

DECIMO.- 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 020/2022 fechado 04 de octubre 2022, 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 el ejercicio fiscal 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1082/2022, de fecha 09 de octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“que su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero”**

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 Construcción para el Municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, 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 **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del **12%** durante el primer mes; el **10%** en el segundo mes; en lo que respecta a



PODER LEGISLATIVO

las personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un **50%** de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.

Que los contribuyentes radicados en el Municipio de **Atoyac de Álvarez, 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 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 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.

Que 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 la UMA, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2022**, para que el incremento del próximo año **2023** 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 esta Comisión dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **5 al millar** que se aplicarán para el **2023**, 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.



PODER LEGISLATIVO

*Que 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 **Atoyac de Álvarez**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario. **Documento anexo a la iniciativa que se dictamina**".*

Que en sesiones de fecha 06 de diciembre del 2022, 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 del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes"*.



PODER LEGISLATIVO

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 359 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATOYAC DE ÁLVAREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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 **Atoyac de Álvarez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal **2023**, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTÁREA EN UMAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMAS
			MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego.	74.98	43.73
000	2	Terrenos de Humedad.	119.96	59.98
000	3	Terrenos de Temporal.	44.98	20.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	27.49	13.74
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	20.62	10.00
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	137.45	68.73
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	56.22	27.49
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	200.00	190.00



PODER LEGISLATIVO

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 DE EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

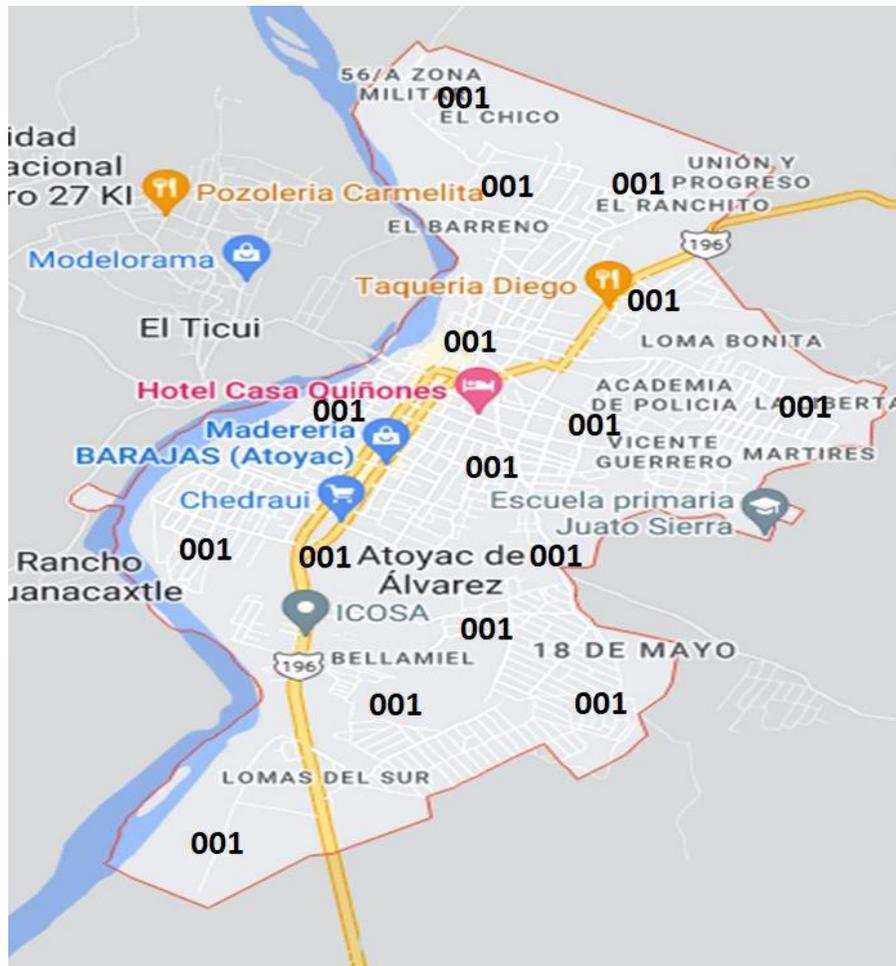
8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).

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

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

SECTOR CATASTRAL 001

El sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Atoyac de Álvarez, agrupando sus colonias y las zonas periféricas de cada una de las localidades que integran el municipio.



Sector catastral 001. Fuente: Diseño Interno de la Dirección de Catastro.



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(041) COLONIA CENTRO				
001	041	001	AVENIDA JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	041	002	AQUILES SERDÁN	3.64
001	041	003	MIGUEL HIDALGO	3.64
001	041	004	FLORIDA	2.43
001	041	005	CORREGIDORA	2.43
001	041	006	ANÁHUAC	2.43
001	041	007	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	041	008	J. MA. PINO SUAREZ	2.43
001	041	009	MARIANO MATAMOROS	2.43
001	041	010	MONTES DE OCA	2.43
001	041	011	BENITO JUÁREZ	3.64
001	041	012	5 DE MAYO	3.64
001	041	013	CUAUHTÉMOC	3.64
001	041	014	VALERIO TRUJANO	2.43
001	041	015	PAREDÓN	2.43
001	041	016	JOSÉ AGUSTÍN RAMÍREZ	3.64
001	041	017	PLAZA MORELOS	3.64
001	041	018	PERSEVERANCIA	3.64
001	041	019	EL CALVARIO	3.64
001	041	020	NIGROMANTE	3.64
001	041	021	NIÑOS HÉROES	3.64
001	041	022	INDEPENDENCIA	3.64
001	041	023	GUADALUPE VICTORIA	3.64
001	041	024	IGNACIO ALDAMA	3.64
001	041	025	ÁLVARO OBREGÓN	3.64
001	041	026	EMILIANO ZAPATA	3.64
001	041	027	ANTONIO PACO	3.64
001	041	028	FRANCISCO I. MADERO	3.64
001	041	029	NICOLÁS BRAVO	3.64
001	041	030	INSURGENTES	3.64
001	041	031	PLAN DE AYUTLA	3.64
001	041	032	VALENTE DE LA CRUZ	3.64
001	041	033	FRANCISCO JAVIER MINA	3.64
001	041	034	SILVESTRE CASTRO	3.64



PODER LEGISLATIVO

001	041	035	PROGRESO	3.64
001	041	036	FERNANDO ROSAS	3.64
001	041	037	16 DE SEPTIEMBRE	3.64
001	041	038	CALLEJÓN MINA	3.64
001	041	039	MANUEL TÉLLEZ	3.64
001	041	040	18 DE MARZO	3.64
001	041	041	IGNACIO ZARAGOZA	3.64
001	041	042	CALLEJÓN DE LA VILLA	3.64

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(042) COLONIA PARAZAL				
001	042	001	FLORIDA	2.43
001	042	002	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	042	003	4° CDA. DE GALEANA	2.43
001	042	004	3° CDA. DE GALEANA	2.43
001	042	005	2 ° CDA. DE GALEANA	2.43
001	042	006	1° CDA. DE GALEANA	2.43
001	042	007	HERMENEGILDO GALEANA	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(043) COLONIA SONORA				
001	043	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	2.50
001	043	002	ARTURO FLORES QUINTANA	2.50
001	043	003	ÁLVARO OBREGÓN	2.50
001	043	004	DEL CAPIRE	2.50
001	043	005	INDEPENDENCIA	2.50
001	043	006	JOSÉ MA. MORELOS	2.50
001	043	007	EJERCITO NACIONAL	2.50
001	043	008	FRANCISCO GONZÁLEZ BOCANEGRA	2.50
001	043	009	JUAN R. ESCUDERO	2.50
001	043	010	HERMENEGILDO GALEANA	2.50
001	043	011	1° CDA. DE H. GALEANA	2.50



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(044) COLONIA MANUEL TÉLLEZ				
001	044	001	ÁLVARO OBREGÓN	2.50
001	044	002	EMILIANO ZAPATA	2.50
001	044	003	FRANCISCO I. MADERO	2.50
001	044	004	18 DE MARZO	2.50
001	044	005	LAS PALMAS	2.43
001	044	006	VALENTE DE LA CRUZ	2.43
001	044	007	FELICIANO RADILLA	2.43
001	044	008	JULIÁN RADILLA	2.43
001	044	009	ALBERTO TÉLLEZ	2.43
001	044	010	LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	044	011	PATRICIO RODRÍGUEZ	2.43
001	044	012	I. VALENTE	2.43
001	044	013	NABOR OJEDA	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(045) COLONIA BENITO JUÁREZ				
001	045	001	J. RADILLA	2.43
001	045	002	EMILIANO ZAPATA	2.43
001	045	003	FRANCISCO I. MADERO	2.43
001	045	004	HOSPITAL	2.43
001	045	005	VALENTE DE LA CRUZ	2.43
001	045	006	FELIPE ÁNGELES	2.43
001	045	007	LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	045	008	20 DE NOVIEMBRE	2.43
001	045	009	DE LAS PALMAS	2.43
001	045	010	JUAN R. ESCUDERO	2.43
001	045	011	FRANCISCO VILLA	2.43
001	045	012	LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA	2.43



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(046) COLONIA VICENTE GUERRERO				
001	046	001	JOSÉ MA. MORELOS	2.43
001	046	002	PLAN DE IGUALA	2.43
001	046	003	FRANCISCO GONZÁLEZ BOCANEGRA	2.43
001	046	004	ÁLVARO OBREGÓN	2.43
001	046	005	LA PATRIA ES PRIMERO	2.43
001	046	006	RODOLFO SERNA	2.43
001	046	007	VICENTE GUERRERO	2.43
001	046	008	27 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	046	009	8 DE AGOSTO	2.43
001	046	010	1° DE FEBRERO	2.43
001	046	011	TIXTLA	2.43
001	046	012	DIVISIÓN DEL NORTE	2.43
001	046	013	ABRAZO DE ACATEMPA	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(047) COLONIA FRANCISCO VILLA				
001	047	001	MIGUEL HIDALGO	2.43
001	047	002	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	047	003	LA LIBERTAD	2.43
001	047	004	EJERCITO NACIONAL	2.43
001	047	005	BENITO JUÁREZ	2.43
001	047	006	JOSÉ MA. MORELOS	2.43



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(048) COLONIA LOMA BONITA				
001	048	001	FLORIDA	2.43
001	048	002	MIGUEL HIDALGO	2.43
001	048	003	1° DE MAYO	2.43
001	048	004	CALLE 2	2.43
001	048	005	CALLE 3	2.43
001	048	006	CALLE 4	2.43
001	048	007	CALLE 5	2.43
001	048	008	CALLE 6	2.43
001	048	009	CALLE 7	2.43
001	048	010	CALLE 8	2.43
001	048	011	CALLE 9	2.43
001	048	012	1o DE MAYO	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(049) COLONIA MÁRTIRES				
001	049	001	VICENTE GUERRERO	2.43
001	049	002	CALLE 4	2.43
001	049	003	CALLE 6	2.43
001	049	004	CALLE 7	2.43
001	049	005	F. MONTES DE OCA	2.43
001	049	006	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	049	007	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	049	008	BENITO JUÁREZ	2.43
001	049	009	FRANCISCO JAVIER MINA	2.43
001	049	010	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	049	011	CALLE 12	2.43
001	049	012	JUAN N. ÁLVAREZ	2.43
001	049	013	GUADALUPE VICTORIA	2.43
001	049	014	JOSÉ MA. MORELOS	2.43
001	049	015	CALLE 18	2.43
001	049	016	MIGUEL HIDALGO	2.43



PODER LEGISLATIVO

001	049	017	NICOLÁS BRAVO	2.43
-----	-----	-----	---------------	------

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(050) COLONIA LA VILLITA				
001	050	001	FRANCISCO JAVIER MINA	2.43
001	050	002	ZARAGOZA	2.43
001	050	003	MANUEL TÉLLEZ	2.43
001	050	004	FERNANDO ROSAS	2.43
001	050	005	18 DE MARZO	2.43
001	050	006	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	050	007	FLORES MAGÓN	2.43
001	050	008	NARCISO MENDOZA	2.43
001	050	009	FRANCISCO VILLA	2.43
001	050	010	11 DE DICIEMBRE	2.43
001	050	011	LAS PALMAS	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(051) COLONIA SANTA DOROTEA				
001	051	001	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	051	002	LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	051	003	ZARAGOZA	2.43
001	051	004	MUNICIPIO LIBRE	2.43
001	051	005	MANUEL ACUÑA	2.43
001	051	006	LAS PALMAS	2.43
001	051	007	NARCISO MENDOZA	2.43
001	051	008	18 DE MARZO	2.43
001	051	009	FRANCISCO VILLA	2.43
001	051	010	REFORMA AGRARIA	2.43
001	051	011	PLAN DE AYALA	2.43
001	051	012	BENITO JUÁREZ	2.43
001	051	013	MUNICIPIO LIBRE	2.43
001	051	014	AMP. LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	051	015	AV. JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	051	016	AQUILES SERDÁN	3.64



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(052) COLONIA MODERNA				
001	052	001	AV. JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	052	002	AMADEO VIDALES	2.43
001	052	003	ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43
001	052	004	PEDRO CLAVEL CASTRO	2.43
001	052	005	JAIME NUNO	2.43
001	052	006	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	052	007	ANTONIO CASO	2.43
001	052	008	JUSTO SIERRA	2.43
001	052	009	IGNACIO RAMÍREZ	2.43
001	052	010	TERCERA	2.43
001	052	011	CDA. ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(053) COLONIA PALMERAS				
001	053	001	JAIME NUNO	2.43
001	053	002	INSURGENTES	2.43
001	053	003	LOS CAPULINES	2.43
001	053	004	LAS MARAÑONAS	2.43
001	053	005	EL NANCHE	2.43
001	053	006	ANTONIO CASO	2.43
001	053	007	ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43
001	053	008	LOS TROMPOS	2.43
001	053	009	LOS COCOS	2.43
001	053	010	SASANILES	2.43
001	053	011	LOS ALMENDROS	2.43
001	053	012	ITALIA	2.43
001	053	013	EL PALMITO	2.43



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(054) COLONIA SILVESTRE MARISCAL				
001	054	001	PROGRESO	2.43
001	054	002	INSURGENTES	2.43
001	054	003	DR. JUVENTINO RODRÍGUEZ	2.43
001	054	004	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	054	005	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	054	006	FELICIANO RADILLA	2.43
001	054	007	18 DE MAYO	2.43
001	054	008	STA. CRUZ	2.43
001	054	009	MARISCAL	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(055) COLONIA BELLA MIEL				
001	055	001	DON JOSÉ NAVARRETE NOGUEDA	2.43
001	055	002	DOÑA ENRIQUETA MAGDALENO MENA	2.43
001	055	003	18 DE MAYO	2.43
001	055	004	BOULEVARD RENE JUÁREZ	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(056) COLONIA 18 DE MAYO				
001	056	001	18 DE MAYO	2.43
001	056	002	NIÑOS HÉROES	2.43
001	056	003	26 DE MARZO	2.43
001	056	004	UNIDAD POPULAR	2.43



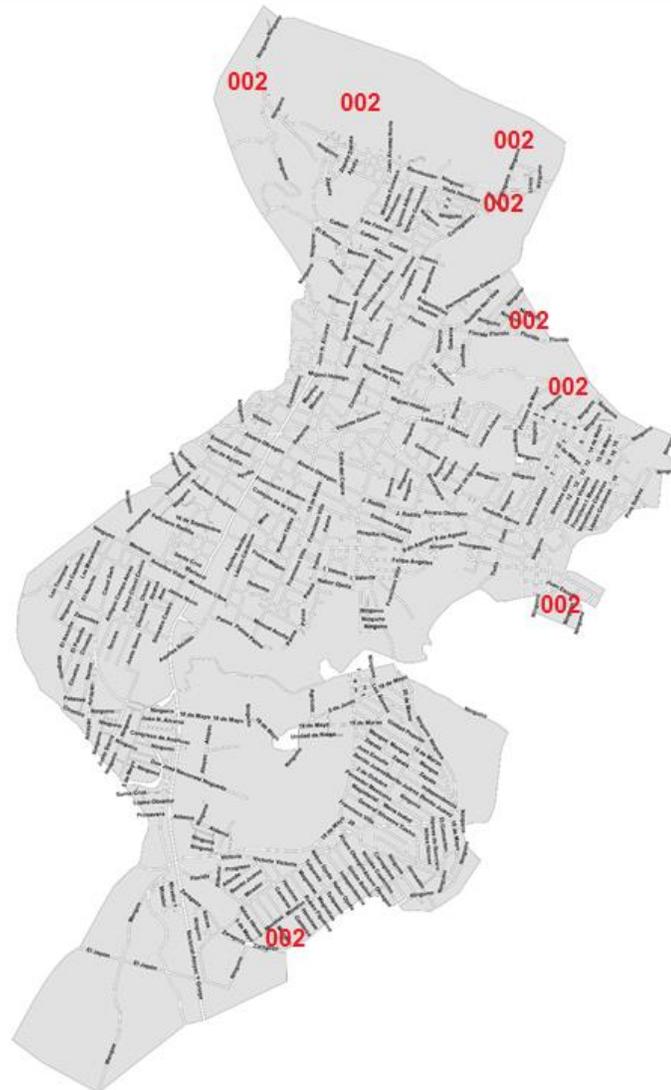
PODER LEGISLATIVO

001	056	005	MANGOS	2.43
001	056	006	ZAPATA	2.43
001	056	007	INDEPENDENCIA	2.43
001	056	008	BENITO JUÁREZ	2.43
001	056	009	2 DE OCTUBRE	2.43
001	056	010	MAGISTERIAL	2.43
001	056	011	GRAL. SILVESTRE CASTRO	2.43
001	056	012	FCO. VILLA	2.43
001	056	013	HÉROES DE GUERRERO	2.43
001	056	014	AMADO LARUMBE CASTRO	2.43

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
(057) COLONIA FLORIDA				
001	057	001	ANÁHUAC	2.43
001	057	002	CORREGIDORA	2.43
001	057	003	JAZMÍN	2.43
001	057	004	MARGARITAS	2.43
001	057	005	5 DE FEBRERO	2.43
001	057	006	BUGAMBILIAS	2.43
001	057	007	VIOLETAS	2.43
001	057	008	H. GALEANA	2.43
001	057	009	FLORIDA	2.43
001	057	010	MORELOS	2.43
001	057	011	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	057	012	JUAN N. ÁLVAREZ	2.43
001	057	013	DIVISIÓN DEL NORTE	2.43

3. SECTOR CATASTRAL 002.

El sector catastral 003 corresponde a las colonias que se ubican a la periferia de la cabecera municipal de Atoyac de Álvarez.



Plano de la cabecera de Atoyac de Álvarez, Fuente: DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO.



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(058) COLONIA EL CHICO				
002	058	1	JUAN ÁLVAREZ NORTE	2.00
002	058	2	TENIENTE JOSÉ AZUETA	2.00
002	058	3	EMILIANO ZAPATA	2.00
002	058	4	EL BARRENO	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(059) COLONIA EL MIRADOR				
002	059	1	TODAS LAS CALLE	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(060) COLONIA NUEVO HORIZONTE				
002	060	1	TODAS LAS CALLES	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(061) COLONIA 2 DE DICIEMBRE				
002	061	1	TODAS LAS CALLES	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(062) COLONIA LA LIBERTAD				
002	062	001	CALLE 9	2.00
002	062	002	15 DE MAYO	2.00



PODER LEGISLATIVO

002	062	003	CALLE 16	2.00
002	062	004	NICOLÁS BRAVO	2.00
002	062	005	MIGUEL HIDALGO	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(063) COLONIA PINDECUA				
002	063	001	DIVISIÓN DEL NORTE	2.00
002	063	002	ÁLVARO OBREGÓN	2.00
002	063	003	JOSÉ MA. MORELOS	2.00
002	063	004	INSURGENTES	2.00
002	063	005	1o DE MAYO	2.00
002	063	006	JUAN ESCUTIA	2.00
001	063	007	EMILIANO ZAPATA	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(064) COLONIA LOMAS DEL SUR				
002	064	001	ARRAYAN	2.00
002	064	002	PATACUA	2.00
002	064	003	EL NANCHE	2.00
002	064	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	2.00
002	064	005	NACIONAL ATOYAC – Y GRIEGA	2.00
002	064	006	JACARANDAS	2.00
002	064	007	MIRADOR	2.00
002	064	008	VICENTE ADAME	2.00
002	064	009	5 DE MAYO	2.00
002	064	010	FLORIDA	2.00
002	064	011	26 DE MARZO	2.00
002	064	012	MIRADOR	2.00
002	064	013	CANTERAS	2.00
002	064	014	VICTORIA	2.00
002	064	015	RUBÉN FIGUEROA	2.00
002	064	016	MAGNOLIAS	2.00



PODER LEGISLATIVO

002	064	017	TULIPANES	2.00
002	064	018	HEROÍNAS	2.00
002	064	019	GRAL. MEZA CASTRO	2.00
002	064	020	JERUSALÉN	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(065) COLONIA RODOLFO NERI VELA				
002	065	1	TODAS LAS CALLES	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(066) COLONIA EL RANCHITO				
002	066	1	CORREGIDORA	2.00
002	066	2	VISTA HERMOSA	2.00
002	066	3	JOSÉ ÁNGEL NAVARRETE	2.00

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA, COLONIA, FRACCIONAMIENTO Y/O LOCALIDAD	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 002				
(067) COLONIA UNIÓN Y PROGRESO				
002	067	1	LOS ALMENDROS	2.00
002	057	2	LIRIOS	2.00
002	067	3	BUGAMBILIAS	2.00
002	067	4	A LAS CRUCES	2.00

PODER LEGISLATIVO

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	1.14
	ECONÓMICA	HBB	3.43
	INTERÉS SOCIAL	HCB	4.57
	REGULAR	HDB	6.85
	INTERÉS MEDIO	HEB	8.00
	BUENA	HFB	9.14
	MUY BUENA	HGB	11.42

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	4.00
	REGULAR	CBB	7.42
	BUENA	CCB	9.71
	MUY BUENA	CDB	12.56
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	13.71



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	IAB	6.85
	LIGERA	IBB	9.14
	MEDIANA	ICB	11.42

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
EDIFICIO DE OFICINAS	REGULAR	OAB	7.42
	BUENA	OBB	11.42
	MUY BUENA	OCB	13.71

USO	CLAS E	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNA	EAB	10.28

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	1.71
	ALBERCA	FBB	2.28
	CANCHA DE FUTBOL	FCB	2.28
	CANCHA DE BASQUETBOL	FDB	2.28
	BARDAS DE TABIQUE	FEB	2.86
	ÁREAS JARDINADAS	FFB	0.57
	PALAPAS	FGB	3.43
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	FHB	2.06

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.



PODER LEGISLATIVO

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

ECONÓMICA.

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

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

INTERÉS SOCIAL.

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

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

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

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.



PODER LEGISLATIVO

INTERÉS MEDIO.

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

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

BUENA.

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

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

MUY BUENA.

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



PODER LEGISLATIVO

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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

BUENA.

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

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

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.



PODER LEGISLATIVO

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas 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 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, contratrabes 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

INDUSTRIAL

ECONÓMICA.

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

LIGERA.

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



PODER LEGISLATIVO

construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIANA.

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

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

EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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.; 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 o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

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.



PODER LEGISLATIVO

MUY BUENA.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, travesaños 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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

OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ALBERCA.

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

CANCHAS DE FUTBOL.

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

CANCHAS DE BASQUETBOL.

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.



PODER LEGISLATIVO

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.

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.

PALAPAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

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 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal 2023, 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.

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



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

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

DIPUTADA PRESIDENTA

YANELLY HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

DIPUTADO SECRETARIO

MASEDONIO MENDOZA BASURTO

DIPUTADO SECRETARIO

RICARDO ASTUDILLO CALVO

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 359 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATOYAC DE ÁLVAREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)