



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 15 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Apaxtla de Castrejón del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

*En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Apaxtla de Castrejón**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad*



PODER LEGISLATIVO

inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/1875/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, el Ciudadano David Manjarrez Miranda, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 17 de octubre del año dos mil veintitrés, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIII/3ER/SSP/DPL/0188-7/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

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

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 12 de octubre de 2023, de la que se desprende que los



PODER LEGISLATIVO

integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, regular, regular, buena, Comercial; económica, regular, buena; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades 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 municipio, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con el centro de la ciudad, los más alejados de estas áreas, y otros de interés popular, 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; se concluye que el valor catastral del terreno representa el **9.21 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **997.88 %** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **7.43 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **2,281.64 %** por abajo del valor comercial.

Así mismo, se tomó la decisión que para el cobro del impuesto predial del 2024, mantener la misma tasa del 6 al millar anual aplicada en el año 2023, misma que está considerada en la ley de ingresos 2024; 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



PODER LEGISLATIVO

descuento de 12% en el mes de enero y en febrero con el 10%. Así mismo se realizará el descuento del 50% sobre el valor catastral determinado de los predios destinados a casa-habitación de jubilados y pensionados, personas mayores de 60 años inscritas en INAPAM, madres jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales y para no afectar la hacienda del h. ayuntamiento, se vio en la necesidad de incrementar los valores unitarios de suelo en un promedio del 30.67 %, no así los de construcción los cuales siguen siendo los mismos con los que se trabajó en el ejercicio 2023.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	06	APAXTLA	12 006 0001	APAXTLA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060002	TLATZALA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060003	CACALOTEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060004	TEPOXTEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060005	COLONIA EMILIANO ZAPATA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060006	ZACAPOXTEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060007	PETLACATLA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060008	XOCHITEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060009	NEJAPA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060010	IGLESIA VIEJA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060011	SANTA MARIA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060012	TEXOCOTLA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060013	EL QUERENGUE
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060014	LA LAGUNA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060015	LOS AMATES
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060016	SAN MARCOS
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060017	TRAPICHAL



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060018	LIBERALTEPEC
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060019	XOCHIPALA
12	Guerrero	06	APAXTLA	120060020	SAN FELIPE DEL OCOTE

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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



PODER LEGISLATIVO

Fre=Fzo x Fub x Ffe x Fir x Fsu

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número 97/2023, fechado el 25 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio 1450 de fecha 14 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente:

me permito informarle que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

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

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la administración municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

El Ayuntamiento Municipal de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y



PODER LEGISLATIVO

pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

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

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

La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2023, para que el incremento del próximo año 2024 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

*En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Apaxtla de Castrejón**, Guerrero, en el artículo 7 del impuesto predial, mantiene la tasa de **6** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.***

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



PODER LEGISLATIVO

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 7 de la Ley de Ingresos del municipio de **Apaxtla de Castrejón**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número 97/2023 fechado el 25 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1450/2023, de fecha 14 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

Se concluye que los valores catastrales de suelo se incrementaron en promedio del 30.67%, no así a los de construcción los cuales siguen siendo los mismos con los que se trabajó en el ejercicio fiscal 2023; los cuales están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado.”

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: **“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ahuacutzingo, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Emítase el Decreto**



PODER LEGISLATIVO

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 576 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE APAXTLA DE CASTREJÓN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Apaxtla de Castrejón**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

Definición de Valor en UMA por m²: Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. EN UMA
000	1	Terrenos de Riego	145.03
000	2	Terrenos de Humedad	138.98
000	3	Terrenos de Temporal	132.94
000	4	Terrenos de agostadero laborable	42.30
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	33.84
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal	169.20



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 de suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia de 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 corchos.

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

SECTOR CATASTRAL 001

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



PODER LEGISLATIVO

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001: CENTRO				
001	001	001	JUAN N. ÁLVAREZ	1.16
001	001	002	NICOLÁS BRAVO	1.16
001	001	003	2 DE ABRIL	1.16
001	001	004	DOLORES	1.23
001	001	005	CANTÓN	1.23
001	001	006	DELICIAS	1.23
001	001	007	5 DE MAYO	1.23
001	001	008	5 DE FEBRERO	1.46
001	001	009	BENITO JUÁREZ	1.46
001	001	010	PLAZA JUÁREZ	1.46
001	001	011	CONSTITUYENTES DEL 57	1.46
001	001	012	ÁLVARO OBREGÓN	1.16
001	001	013	JOSÉ MA. MORELOS	1.16
001	001	014	IGNACIO ALLENDE	1.16
001	001	015	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	1.16
001	001	016	RECREO	1.23
001	001	017	H. AYUNTAMIENTO	1.46
001	001	018	CJON. VICENTE GUERRERO	1.23
001	001	019	CJON. DE LOS MAGOS	1.16
001	001	020	CALVARIO	1.16
001	001	021	CORDOVA	1.16
001	001	022	PINZÓN	1.16
001	001	023	IGNACIO ZARAGOZA	1.16
001	001	024	FRANCISCO I. MADERO	1.16
001	001	025	LERDO	1.16
001	001	026	IGNACIO RAYÓN	1.16
001	001	027	REFORMA	1.46
001	001	028	MIGUEL HIDALGO	1.46



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	001	029	INDEPENDENCIA	1.23
001	001	030	VICENTE GUERRERO	1.23
001	001	031	HERMENEGILDO GALEANA	1.46
001	001	032	MARIANO MATAMOROS	1.23
001	001	033	JÍMENEZ	1.16
001	001	034	2 DE FEBRERO	1.10
001	001	035	EMILIANO ZAPATA	1.16
001	001	036	ADRIÁN CASTREJÓN NORTE	1.46
001	001	037	ADRIÁN CASTREJÓN SUR	1.23
COLONIA 002: UNIDAD HABITACIONAL DE C.F.E.				
001	002	001	PRIVADA PRINCIPAL	1.46
001	002	002	CALLE 1	1.46
001	002	003	CALLE 2	1.46
001	002	004	CALLE 3	1.46
COLONIA 003: EMILIANO ZAPATA				
001	003	001	AV. DEL ESTUDIANTE	1.23
001	003	002	C. DEL ESTUDIANTE	1.16
001	003	003	JUAN SOTO	1.16
001	003	004	SOSTENES JAIMES	1.16
001	003	005	FAUSTO MENA	1.10
001	003	006	TECPAN DE GALEANA	1.10
001	003	007	MIGUEL CASTAÑEDA	1.10
001	003	008	LA CEIBA	1.10
001	003	009	LA CIENEGA	1.10
001	003	010	FIDEL PINEDA	1.16
001	003	011	ELÍAS CASTRO	1.16
001	003	012	CARLOS CASTREJÓN	1.16
001	003	013	TEPEGUAJES	1.10
001	003	014	CIRIAN	1.10
001	003	015	JUAN CASTRO	1.10
001	003	016	SOLEDAD PRIVADA	1.23
COLONIA 004: CERRO DE LA CRUZ				
001	004	001	INDUSTRIA	1.16



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	004	002	JOSÉFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	1.16
001	004	003	RICARDO ROMAN	1.16
001	004	004	SANTA CRUZ	1.16
001	004	005	PRIVADA SANTA CRUZ	1.16
001	004	006	ADRIÁN CASTREJÓN NORTE	1.16
COLONIA 005: NANCHICAHUITE				
001	005	001	MIGUEL HIDALGO	1.16
001	005	002	NANCHICAHUITE	1.23
001	005	003	EJIDO	1.16
001	005	004	JESÚS H. SALGADO	1.16
001	005	005	NIÑOS HÉROES	1.16
001	005	006	LEONA VICARIO	1.16
001	005	007	SOR JUANA ÍNES DE LA CRUZ	1.16
001	005	008	GENOVEVO REYNOSO	1.16
001	005	009	IGNACIO ALLENDE	1.16
001	005	010	ALVARO OBREGÓN	1.16
001	005	011	NIÑO ARTILLERO	1.16
001	005	012	EMILIANO ZAPATA	1.16
001	005	013	LÁZARO CÁRDENAS	1.16
001	005	014	JUSTO SIERRA	1.16
001	005	015	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.16
001	005	016	CONSTITUYENTES DEL 57	1.23
001	005	017	CLAUDIA AVILA	1.16
001	005	018	PRIVADA CLAUDIA AVILA	1.16
001	005	019	LINDA VISTA	1.16
COLONIA 006: TEPEYAC				
001	006	001	CALVARIO	1.16
001	006	002	5 DE FEBRERO	1.23
002	006	003	DELICIAS	1.23
003	006	004	DOLORES	1.16
001	006	005	CARRETERA APAXTLA-CARACOL	1.16
001	006	006	JESÚS H. SALGADO	1.16
001	006	007	SAN MIGUEL	1.16



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	006	008	NIÑOS HÉROES	1.16
001	006	009	SAN CRISTÓBAL	1.16
001	006	010	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.16
001	006	011	ADRIÁN CASTREJÓN SUR	1.16
001	006	012	JAVIER FRANCISCO MINA	1.16
001	006	013	NICOLÁS BRAVO	1.16
001	006	014	JACINTO ROMAN	1.16
COLONIA 007: NOPALERA				
001	007	001	FRANCISCO JAVIER MINA	1.16
001	007	002	NICOLÁS BRAVO	1.16
001	007	003	CALLEJON SUR DEL PANTEON	1.16
001	007	004	EMILIANO ZAPATA	1.10
001	007	005	HERMENEGILDO GALEANA	1.10
001	007	006	MARIANO MATAMOROS	1.10
001	007	007	SAN CRISTÓBAL	1.10
001	007	008	ADRIÁN CASTREJÓN SUR	1.10
COLONIA 008: TEPETATES				
001	008	001	PROL. MARIANO MATAMOROS	1.10
001	008	002	FULGENCIO ALCANTARA	1.10
001	008	003	FAUSTO SOLÍS	1.10
001	008	004	CDA. DE MATAMOROS	1.10
001	008	005	CARRETERA APAXTLA-CARACOL	1.10
001	008	006	SAN CRISTÓBAL	1.10
COLONIA 009: ADRIÁN CASTREJÓN				
001	009	001	MARFIL	1.23
001	009	002	ESPERANZA	1.16
001	009	003	PROL. HIDALGO	1.16
001	009	004	HERMENEGILDO GALEANA	1.16
001	009	005	CARITINO MALDONADO	1.16
001	009	006	GUADALUPE VICTORIA	1.16
001	009	007	PRUDENCIO ÁVILA	1.16
001	009	008	MARIANO MATAMOROS	1.16
001	009	009	SAN CRISTÓBAL	1.16



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
COLONIA 010: EL CHARCO				
001	010	001	CARRETERA AL CARACOL	1.23
001	010	002	XOCHITEPEC	1.10
001	010	003	DONACIANO SOTO	1.10
001	010	004	TEMIXTENANGO	1.10
001	010	005	JUAN BERMÚDEZ	1.10
001	010	006	APAXTLE	1.10
001	010	007	LA ESCONDIDA	1.10
COLONIA 011: LINDA VISTA				
001	011	001	ADRIÁN CASTREJÓN	1.23
001	011	002	GRANADITAS	1.16
001	011	003	LAS FLORES	1.16
001	011	004	PINZÓN	1.16
001	011	005	LA COLMENA	1.16
COLONIA 012: LAZARO CARDENAS				
001	012	001	ÁLVAREZ	1.23
001	012	002	RECREO	1.16
001	012	003	C. DEL ESCONDIDO	1.10
001	012	004	GUERRERO	1.10
001	012	005	LAS PASTORAS	1.10
001	012	006	LUIS DONALDO COLOSIO	1.23
001	012	007	LUIS MORA	1.16
001	012	008	PINZÓN	1.16
001	012	009	FRANCISCO I MADERO	1.16
001	012	010	OLIVAR DEL CONDE	1.16
COLONIA 013: CHAPULICERA				
001	013	001	2 DE ABRIL	1.10
001	013	002	CANTÓN	1.16
001	013	003	5 DE MAYO	1.16
001	013	004	RECREO	1.16
001	013	005	JUÁREZ	1.16
001	013	006	CDA. JUAN ANDREW ALMAZÁN	1.16
001	013	007	ÁLVARO OBREGÓN	1.16



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	013	008	IGNACIO ALLENDE	1.16
001	013	009	FIDEL PINEDA SOTO	1.10
001	013	010	LUIS DONALDO COLOSIO	1.10
001	013	011	AGRICULTURA	1.16
001	013	012	GRANADITAS	1.16
001	013	013	NIÑO ARTILLERO	1.16
COLONIA 014: INDUSTRIA				
001	014	001	INDUSTRIA	1.23
001	014	002	REVOLUCIÓN	1.16
001	014	003	SAN ISIDRO	1.16
001	014	004	GUERRERO	1.23
001	014	005	INDEPENDENCIA	1.16
COLONIA 015: RINCÓN POCHOTE				
001	015	001	LERDO	1.23
001	015	002	IGNACIO RAYÓN	1.16
001	015	003	PEDRO INFANTE	1.16
001	015	004	CDA. PEDRO INFANTE	1.23
COLONIA 016: ESCRITORES				
001	016	001	ELENA GARRO	1.16
001	016	002	FERNANDO DEL PASO	1.16
001	016	003	JUAN SÁNCHEZ ANDRAKA	1.16
001	016	004	CARLOS FUENTES	1.16
001	016	005	OCTAVIO PAZ	1.16
001	016	006	JUAN RUFO	1.16
COLONIA 017: PUESTA DEL SOL				
001	017	001	HEBERTO CASTILLO	1.10
018: TLATZALA				
001	018	001	SIN NOMBRE	1.16
019: CACALOTEPEC				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.16
020: TEPOXTEPEC				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.16
021: COLONIA EMILIANO ZAPATA				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	021	001	SIN NOMBRE	1.16
022: ZACAPOXTEPEC				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.16
023: PETLACALA				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.16
024: XOCHITEPEC				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.16
025: NEJAPA				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.10
026: IGLESIA VIEJA				
001	026	001	SIN NOMBRE	1.10
027: SANTA MARÍA				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.10
028: TEXOCOTLA				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.10
029: EL QUERENGUE				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.10
030: LA LAGUNA				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.10
031: LOS AMATES				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.10
032: SAN MARCOS				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.10
033: TRAPICHAL				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.10
034: LIBERALTEPEC				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.10
035: XOCHIPALA				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.10
036: SAN FELIPE DEL OCOTE				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.10



PODER LEGISLATIVO

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

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.

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, predominio de adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duela de madera, vigas de madera o lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

REGULAR

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

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media o 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 de concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entresijos 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M ²
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.83
	ECONÓMICA	HAB	0.88
	REGULAR	HAC	1.04
	BUENA	HAD	1.12

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 y loza. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados



PODER LEGISLATIVO

discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y contruidos bajo financiamiento bancario.

BUENA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.85
	REGULAR	COB	1.09
	BUENA	COC	1.21

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción entrará en vigor a partir del **primero de enero del año 2024**.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Remítanse el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

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

ARTÍCULO CUARTO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción,



PODER LEGISLATIVO

debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Apaxtla de Castrejón, Guerrero** para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 576 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE APAXTLA DE CASTREJÓN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)