



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 18 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 Atlixnac 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Atlixnac, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones*



PODER LEGISLATIVO

sobre propiedad 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/348/2023**, de fecha **14 de octubre de 2023**, el Ciudadano **Leonardo Muñoz Tapia**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Atlixac, 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Atlixac, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 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 2023, 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/0188-11/2023** 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 Atlixac, 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 **13 de octubre de 2023**, de la que se desprende que los



PODER LEGISLATIVO

integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad 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 Atlixnac, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

IV.

“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 tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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



PODER LEGISLATIVO

abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

*Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, obras complementarias; según su **CLASE:** Habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena; Obras complementarias: cisterna, bardas., 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 el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario 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 personal del H. Ayuntamiento de Atlixac se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores representan en promedio un **14.24 %** del valor comercial; determinando que los Valores catastrales de terreno se encuentran en **602.31 %** por abajo del valor comercial; así también los valores de construcción representan*



PODER LEGISLATIVO

en promedio el **1.84 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **5,328.74 %** por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, en el Municipio de Atlixac no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, así mismo se determina no incrementar las tablas de valores de suelo y construcción para el 2024, permaneciendo los mismos valores del 2023. Así también se determinó incrementar la tasa impositiva para el cobro del impuesto predial de 3 al millar anual de 2023 al 4 al millar anual para el 2024. mencionar que se considera una tasa de **4 al millar** anual en la Ley de Ingresos del Municipio para el **2024**; se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12 % y el 10 % en febrero, considerando el 50 % de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Nombre de Localidad
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	ATLIXTAC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TLATLAUQUITEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	PETATLAN
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	SANTA ISABEL
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	AHUIXTLA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	HUITZACOTLA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	VICENTE GUERRERO
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	YETEPETITLAN
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	HUEYITEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	AGUA ZARCA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	XAXOCOTLA



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	010	ATLIXTAC	IXMATLA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	RANCHO SALITRE
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	EL POTRERO
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	VISTA HERMOSA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	SAN JOSÉ
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TECOCOMULAPA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	CHILMIXTLA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LOS MESONES
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TEJOCOTITLAN
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TEXOCOTITLAN
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	ALPOYECA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	CUATLAMALOYA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	CACALOTEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	CAXITEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	CHICHILTEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	HUITZOLOTEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	HUIXTLAZALA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	IXTLAHUAC ROJA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LAS PALMAS
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	SAN LUCAS TEOCUITLAPA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TLACOXOCHAPA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TONALAPA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	ZOQUITLAN
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	BELÉN
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	HUITZAPULA NORTE
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	HUITZAPULA SUR
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	ZOPILOTEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TOTOLAPA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	XALPITZAHUAC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	SAN JUAN BAUTISTA COAPALA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	CONTEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LUCERITO
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	SAN MIGUEL XOCHIMILCO
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	AHUACATITLAN
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	EL DURAZNAL
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	ZOYAPEXCO
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	BUENA VISTA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LA TABERNA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	SAN MIGUEL TONALAPA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TIERRA BLANCA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TIERRA COLORADA



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	010	ATLIXTAC	CHICHIHUATLACO
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	APOLCALCITEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	COXILITEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	IXTLAHUACORRAL
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LOS PINOS
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	CHALMA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	AHUEXOTITLAN
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LAGUNALTEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TOTOXOCOYOTL
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TRES PALOS
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	TLACOTEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	EL CALVARIO DE GUADALUPE
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LINTA VISTA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	OCOPEXCO
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	LOMA BONITA
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	COPALTEPEC
12	Guerrero	010	ATLIXTAC	PETLAZOLAPA

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

$$FFe=Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir=Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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



PODER LEGISLATIVO

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 **CM23/155/2023**, fechado el **13 de octubre de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1448/2023** 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.**”

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 Atlixac, 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 **Atlixac, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con **un descuento del 12% en el mes de Enero, y el 10% en Febrero**; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.



PODER LEGISLATIVO

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

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

La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 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 Atlixac, Guerrero**, en el artículo 8 del impuesto predial, propuso elevar la tasa de 3 al millar aplicada en 2023, a 4 al millar para el 2024, lo que contravienen los derechos de legalidad y seguridad jurídica al no considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, no guarda proporcionalidad tributaria; sin embargo, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2023**, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del **Municipio de Atlixac, 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



PODER LEGISLATIVO

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 CM23/155/2023 fechado el 13 de octubre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1448/2023**, de fecha **14 de octubre de 2023** emite contestación de la manera siguiente: **“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.***

Se concluye que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos, no tiene incremento con respecto a los valores del año 2023; los cuales están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado. Así también se determinó incrementar la tasa impositiva para el cobro del impuesto predial de 3 al millar anual de 2023 al 4 al millar anual para el 2024”.

Como se puede observar, la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, como autoridad normativa en la materia, conforme a las disposiciones de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, y como ya se señaló anteriormente, dicha instancia también validó los valores de uso de suelo y construcción que sirven de base para el cobro del impuesto predial”.

Que en sesiones de fecha 18 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 Rústico, Urbano y de Construcción que*



PODER LEGISLATIVO

Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixac del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 621 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 ATLIXTAC 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 Atlixac, 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 PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	NO. DE CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA. EN UMA
000	001	TERRENO DE RIEGO	37.55
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	37.40

000	003	TERRENO DE TEMPORAL	25.02
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	37.57
000	005	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	31.26
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	37.63
000	007	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	125.11

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA 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



PODER LEGISLATIVO

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

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO 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.

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 M² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	H. COLEGIO MILITAR.	1.06
001	001	002	BENITO JUÁREZ.	1.06
001	001	003	5 DE MAYO.	1.06
001	001	004	MIGUEL HIDALGO.	1.06
001	001	005	JUAN N. ÁLVAREZ.	1.06
001	001	006	2 DE ABRIL.	1.06
001	001	007	CARRETERA NACIONAL CHILPO-TLAPA.	1.06
001	001	008	TABARES.	1.06
001	001	009	VICENTE GUERRERO.	1.06
001	001	010	SAN FRANCISCO.	1.00
001	001	011	DIAGONAL TABARES Y TABARES.	1.00
001	001	012	MARIANO ABASOLO.	1.00



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	001	013	IGNACION ALLENDE.	1.00
001	001	014	CONSTITUCIÓN.	1.00
001	001	015	PROGRESO.	1.00
001	001	016	VICENTE GUERRERO.	1.00
001	001	017	CONTINUACION TABARES.	1.00
001	001	018	IGNACIO ZARAGOZA.	0.94
001	001	019	MARIANO ABASOLO.	0.94
001	001	020	IGNACION ALLENDE.	0.94
001	001	021	BENITO JUÁREZ.	0.94
001	001	022	5 DE MAYO.	0.94
001	001	023	MIGUEL HIDALGO.	0.94
001	001	024	JUAN N. ÁLVAREZ.	0.94
001	001	025	CONSTITUCIÓN.	0.94
001	001	026	NIÑO PERDIDO.	0.94
001	001	027	LA CONCHA.	0.94
001	001	028	PROLONGACIÓN SAN FRANCISCO.	0.94
001	001	029	SAN LUCAS.	0.94
001	001	030	SAN JUAN.	0.94
001	001	031	CALLEJÓN SIN NOMBRE.	0.76
001	001	032	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
COLONIA 002 LOS MANATAIALES				
001	002	001	EMILIANO ZAPATA.	1.06
001	002	002	ADOLFO RUÍZ CORTINES.	1.06
001	002	003	VENUSTIANO CARRANZA.	1.06
001	002	004	CARRETERA NACIONAL CHILPO-TLAPA.	1.06
001	002	005	NIÑOS HÉROES.	0.94
001	002	006	LÁZARO CÁRDENAS.	0.94
001	002	007	VALENTIN GOMEZ FARÍAS.	0.94
001	002	008	ADOLFO LOPEZ MATEOS.	0.94
001	002	009	CALLE LAGUNA.	0.94
001	002	010	PRIVADA LAGUNA.	0.94
001	002	011	MIGUEL HIDALGO.	0.94
001	002	012	BENITO JUÁREZ.	0.76



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	002	013	AVENIDA DE LA JUVENTUD.	0.94
001	002	014	CALLE SIN NOMBRE.	0.94
001	002	015	CALLE SIN NOMBRE.	0.94
001	002	016	CALLE. SIN NOMBRE.	0.94
001	002	017	SOLIDARIDAD.	0.76
001	002	018	JERUSALEM.	0.76
001	002	019	BUENA VISTA.	0.76
001	002	020	CALLE SIN NOMBRE 1.	0.76
001	002	021	CALLE SIN NOMBRE 2.	0.76
001	002	022	CALLE SIN NOMBRE 3.	0.76
001	002	023	CALLE SIN NOMBRE 4.	0.76
001	002	024	CALLE SIN NOMBRE 5.	0.76
001	002	025	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	002	026	10 DE MAYO.	0.76
COLONIA 003 DOS CRUCES				
001	003	001	CARRETERA NACIONAL CHILPO-TLAPA.	1.06
001	003	002	MUNICIPIO LIBRE.	1.06
001	003	003	NIÑOS HÉROES.	0.94
001	003	004	LAS PALMAS.	0.94
001	003	005	DOS CRUCES.	0.94
001	003	006	LINDA VISTA.	0.94
001	003	007	GUADALUPE.	0.94
001	003	008	ALCANFORES.	0.94
001	003	009	SAN ISIDRO.	0.94
001	003	010	CONTINUACIÓN NIÑOS HÉROES.	0.76
001	003	011	CALLE SIN NOMBRE 1.	0.76
001	003	012	CALLE SIN NOMBRE 2.	0.76
001	003	013	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	003	014	CALLE SIN NOMBRE 1.	0.76
001	003	015	CALLE SIN NOMBRE 2.	0.76
001	003	016	CALLE SIN NOMBRE 3.	0.76
COLONIA 004 EL PEDREGAL				
001	004	001	AV. EMILIANO ZAPATA.	0.94



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	004	002	REVOLUCIÓN.	0.94
001	004	003	FRANCISCO VILLA.	0.80
001	004	004	LOS PINOS.	0.80
001	004	005	MANANTIAL.	0.80
001	004	006	LAS PIRÁMIDES.	0.80
001	004	007	LUIS DONALDO COLOSIO.	0.80
001	004	008	AV. INSURGENTES.	0.80
001	004	009	MONTES DE OCA.	0.80
001	004	010	SAN MARTÍN.	0.80
001	004	011	SUR.	0.80
001	004	012	EL MIRADOR.	0.76
001	004	013	REVOLUCIÓN 1.	0.76
001	004	014	5 DE MAYO.	0.76
001	004	015	LOS ENCINOS.	0.76
001	004	016	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	004	017	CALLE DEL IMSS.	0.76
LOCALIDADES				
005 TLATLAUQUITEPEC				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
006 PETATLAN				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
007 SANTA ISABEL				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
008 AHUIXTLA				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
009 HUITZACOTLA				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
010 VICENTE GUERRERO				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
011 YETEPETITLAN				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
012 HUEYITEPEC				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
013 AGUA ZARCA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
014 XAXOCOTLA				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
015 IXMATLA				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
016 RANCHO SALITRE				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
017 EL POTRERO				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
018 VISTA HERMOSA				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
019 SAN JOSÉ				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
020 TECOCOMULAPA				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
021 CHILMIXTLA				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
022 LOS MESONES				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
023 TEJOCOTITLAN				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
024 TEXOCOTITLAN				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
025 ALPOYECA				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
026 CUATLAMALOYA				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
027 CACALOTEPEC				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
028 CAXITEPEC				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
029 CHICHILTEPEC				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
030 HUITZOLOTEPEC				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
031 HUIXTLAZALA				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
032 IXTLAHUAC ROJA				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
033 LAS PALMAS				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
034 SAN LUCAS TEOCUITLAPA				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
035 TLACOXOCHAPA				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
036 TONALAPA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
037 ZOQUITLAN				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
038 BELÉN				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
039 HUITZAPULA NORTE				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
040 HUITZAPULA SUR				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
041 ZOPILOTEPEC				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
042TOTOLAPA				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
043 XALPITZAHUAC				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
044 SAN JUAN BAUTISTA COAPALA				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
045 CONTEPEC				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
046 LUCERITO				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
047 SAN MIGUEL XOCHIMILCO				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
048 AHUACATITLAN				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
049 EL DURAZNAL				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
050 ZOYAPEXCO				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
051 BUENA VISTA				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
052 LA TABERNA				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
053 LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
054 SAN MIGUEL TONALAPA				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
055 TIERRA BLANCA				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
056 TIERRA COLORADA				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
057 CHICHIHUATLACO				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
058 APOLCALCITEPEC				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
059 COXILITEPEC				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
060 IXTLAHUACORRAL				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
061 LOS PINOS				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
062 CHALMA				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
063 AHUEXOTITLAN				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
064 LAGUNALTEPEC				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
065 TOTOXOCOYOTL				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
066 TRES PALOS				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
067 TLACOTEPEC				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
068 EL CALVARIO DE GUADALUPE				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
069 LINTA VISTA				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
070 OCOPEXCO				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
071 LOMA BONITA				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76
072 COPALTEPEC				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.76
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.76

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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

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

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

ECONÓMICA

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

INTERÉS SOCIAL

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR

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

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

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

INTERÉS MEDIO

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



PODER LEGISLATIVO

promedio.

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

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

BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 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 travesaños. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

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

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

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario



PODER LEGISLATIVO

circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.06
	REGULAR	COB	1.18
	BUENA	COC	1.30



PODER LEGISLATIVO

OBRA COMPLEMENTARIA

CISTERNAS:

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

BARDAS DE TABIQUE:

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

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

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2024.

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

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

ARTÍCULO CUARTO. - En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Atlixac**,



PODER LEGISLATIVO

Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del **Municipio de Atlixnac, 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 dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 621 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 ATLIXTAC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)