



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 y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez 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 realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

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

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

*En el apartado referido al “**Contenido de la Iniciativa**”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.*

*En el apartado de “**Conclusiones**”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los 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.*

I. ANTECEDENTES GENERALES

*Por oficio número **PM/271/010/2023**, de fecha 12 de octubre de octubre de 2023, la Ciudadana Clara Elizabeth Bello Ríos, Presidenta Municipal del Honorable Ayuntamiento de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción*



PODER LEGISLATIVO

III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso del Estado, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base a ese Honorable Ayuntamiento, 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 de 2023**, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley 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/188-12/2023**, 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 correspondiente.

II. CONSIDERACIONES

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV, párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III, de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia del Municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal 2024, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 12 de octubre de 2023, de la que se desprende que los y las integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **mayoría** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024.

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número **29/2023**, de fecha 07 de julio del presente año, el H. Ayuntamiento de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, la revisión y en su caso la validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1401/2023**, de fecha 11 de octubre de 2023, emite respuesta que se resume de la manera siguiente:

“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez revisadas y adecuadas, cumple con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley número 266, de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero y su reglamento.”

Por tanto, con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de



PODER LEGISLATIVO

Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor del 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 el artículo 31 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndose a 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena, muy buena;



PODER LEGISLATIVO

Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: Cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurante, bares, tienda de autoservicio, mercado; Especiales: elementos accesorios, obras complementarias; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico y Construcción aplicables para el ejercicio fiscal del año 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 de la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.*

CUARTO.- *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 Fracción I del Reglamento de la citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se realizó el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, resultando que mediante el análisis realizado en el sector, se concluye que los valores catastrales del terreno representan en promedio un 40.94% con respecto al valor comercial; determinándose que los valores catastrales de terreno se encuentran en un 144.58% por abajo del valor comercial; y los valores de construcción representan en promedio el 73.97 % con respecto al valor comercial; determinándose que el valor catastral se encuentra en un 35.41% por abajo del valor comercial.*

Derivado de la resolución a la acción de inconstitucionalidad identificada con el número 34/23, resuelta con 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 actuación del gobierno municipal, se vio en la necesidad de ya no seguir considerando estos impuestos para el ejercicio fiscal 2024; sin embargo considerando los



PODER LEGISLATIVO

efectos financieros que se generarán con esta medida y para evitar una afectación directa para los ingresos propios de h. ayuntamiento, se propone aplicar la tasa para el cobro del Impuesto Predial del **6.5 al millar** anual para el ejercicio fiscal 2024, en lugar de la tasa del 5 al millar anual; así mismo los valores catastrales de terreno y construcción para el año 2024, no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales del año 2023, con lo cual se mantendría el mismo margen de ingreso y además no se estaría afectando la capacidad contributiva del ciudadano dado que prácticamente estaría aportando la misma cantidad que estuvo vigente durante el presente ejercicio fiscal, con lo que se respetan los principios constitucionales aplicables a la obligación tributaria.

Por otra parte, también se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 12% en el mes de enero, del 10% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 9, Fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen dos zonas catastrales: la zona catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Atoyac de Álvarez y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001 COLONIAS DE LA CABECERA MUNICIPAL DE ATOYAC DE ÁLVAREZ, GUERRERO.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011001	CENTRO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011002	SONORA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011003	MARTIRES
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011004	LOMAS DEL SUR
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011005	MODERNA



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011006	ACAPULQUITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011007	BUENOS AIRES
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011008	CALLE ZONA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011009	ZACUALPAN
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011010	ZACUALPAN
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011011	EL RONDONAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011012	EL RONDONAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011013	LOMAS DEL SUR
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011014	LA VILLITA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011015	SONORA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011016	CALLE DEL ALTO N.30
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011017	CALLE DEL ALTO N.30
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011018	CACALUTLA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011019	ARROYO SECO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011020	LOMA BONITA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011021	EL RANCHITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011022	PUNTO DENOMINADO EL JAPON
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011023	CENTRO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011024	PARAZAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011025	SONORA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011026	MANUEL TELLEZ
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011027	BENITO JUAREZ
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011028	VICENTE GUERRERO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011029	FRANCISCO VILLA EL CERRITO



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011030	LOMA BONITA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011031	LA LIBERTAD
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011032	MARTIRES
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011033	PINDECUA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011034	LA VILLITA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011035	SANTA DOROTEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011036	MODERNA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011037	LAS PALMERAS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011038	SILVESTRE MARISCAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011039	BELLA MIEL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011040	18 DE MAYO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011041	LOMAS DEL SUR
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011042	FLORIDA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011043	RODOLFO NERI VELA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011044	EL BARRENO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011045	EL RANCHITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011046	UNION Y PROGRESO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011047	JUAN ALVAREZ
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011048	EL CHICO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011049	EL MIRADOR
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011050	NUEVO HORIZONTE
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011051	2 DE DICIEMBRE
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011052	CORRALFALSO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011053	ZACUALPAN



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011054	LOCALIDAD CACALUTLA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011055	LOCALIDAD EL TICUI
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011056	ARROYO ANCHO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011057	FRACCIONAMIENTO DEL CAISA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011058	MAGISTERIAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011059	ANTONIO CAMPOS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011060	FRACCIONAMIENTO OLEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011061	ACAPULQUITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011062	EL BARRENO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011063	FRACCIONAMIENTO SARH
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011064	FRACCIONAMIENTO SARH
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011065	FRACCIONAMIENTO ARROYO ANCHO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011066	FRACCIONAMIENTO HUERTA DEL CARMEN
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011067	FRACCIONAMIENTO ADAME
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011068	MARIA ISABEL GOMEZ ROMERO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011069	EL RONDONAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011070	MARISCAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011071	FRACC. LUCIO CABAÑAS BARRIENTOS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011072	SANTA DOROTEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011073	BOCA DE ARROYO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011074	FRACCIONAMIENTO 6 DE ENERO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011075	PUNTO DENOMINADO LAS CRUCES
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011076	PUNTO DENOMINADO EL BALLADO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011077	FRACCIONAMIENTO POPULAR GUERRERO



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011078	POLANCO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011079	FRACCIONAMIENTO JUVENIL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011080	FRACCIONAMIENTO JUVENIL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011081	FRACCIONAMIENTO S.A.R.H.
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011082	LUCIO CABAÑAS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011083	MORELOS
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011084	ACCESO A LA CALLE HERMENEGILDO GALEANA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011085	MARIA ISABEL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011086	SANTA DOROTEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011087	PUNTO DENOMINADO HUERTA DE LOS LOPEZ
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011088	EL PARAZAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011089	JUAN N. ALVAREZ
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011090	FRACCIONAMIENTO VILLA EL CERRITO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011091	EL QUEMADO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011092	QUINTO PATIO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011093	FRACCIONAMIENTO OLEA
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011094	FRACCIONAMIENTO EL RONDONAL
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011095	CALLE ALLENDE N.28 COL. CENTRO
12	Guerrero	011	Atoyac de Álvarez	12011096	FRACCIONAMIENTO CAISA

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



PODER LEGISLATIVO

siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

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

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

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

TIPO DE PREDIO	FACTOR
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 REFERENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio.



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

$$F_{ir} = F_p * F_d * F_fo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	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 solo 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 este conformado por ocho ángulos 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



PODER LEGISLATIVO

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.

Rel Sup = Superficie del lote en estudio / Superficie del lote promedio

Relación de Supo	Factor 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 solo 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 este conformado por ocho ángulos o menos.



PODER LEGISLATIVO

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

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 determinara a través de la siguiente formula:

$$Fre = Fzo * Fub * Ffe * Fir * Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 4.0. En caso de que fuera menor se ajustara 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



PODER LEGISLATIVO

Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número 29/2023, de fecha 07 de julio del año 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/1401/2023 de fecha 11 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente:

“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”.

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción** del Municipio de **Atoyac de Álvarez, 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.



PODER LEGISLATIVO

El Ayuntamiento Municipal de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, señala en el considerando cuarto de su iniciativa que:

...“se continuará apoyando al contribuyente que entere 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 el mes de febrero, en cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024 siempre y cuando acrediten ser titulares de los predios”.

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

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

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente y **se proponen unas tasas de 6.5% al millar anual**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

“ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Atoyac de Álvarez, 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.”



PODER LEGISLATIVO

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 y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez 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 622 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATOYAC DE ÁLVAREZ 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 y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:



PODER LEGISLATIVO

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

SECTOR CATASTRAL 000

En este sector se consideran todos los predios rústicos bajo la clasificación siguiente: terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, agostadero cerril, terrenos de monte alto sin explotación forestal, terrenos de monte alto susceptibles a explotación forestal, así como terrenos de explotación minera; el valor catastral será aplicado por hectárea.

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS. -

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES DE EXPLOTACIÓN FORESTAL

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



PODER LEGISLATIVO

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 001, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

1. SECTOR CATASTRAL 001.

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

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	AVENIDA JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	001	002	AQUILES SERDÁN	3.64
001	001	003	MIGUEL HIDALGO	3.64
001	001	004	FLORIDA	2.43
001	001	005	CORREGIDORA	2.43
001	001	006	ANÁHUAC	2.43
001	001	007	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	001	008	J. MA. PINO SUAREZ	2.43
001	001	009	MARIANO MATAMOROS	2.43
001	001	010	MONTES DE OCA	2.43
001	001	011	BENITO JUÁREZ	3.64
001	001	012	5 DE MAYO	3.64
001	001	013	CUAUHTÉMOC	3.64
001	001	014	VALERIO TRUJANO	2.43
001	001	015	PAREDÓN	2.43
001	001	016	JOSÉ AGUSTÍN RAMÍREZ	3.64
001	001	017	PLAZA MORELOS	3.64
001	001	018	PERSEVERANCIA	3.64



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	001	019	EL CALVARIO	3.64
001	001	020	NIGROMANTE	3.64
001	001	021	NIÑOS HÉROES	3.64
001	001	022	INDEPENDENCIA	3.64
001	001	023	GUADALUPE VICTORIA	3.64
001	001	024	IGNACIO ALDAMA	3.64
001	001	025	ÁLVARO OBREGÓN	3.64
001	001	026	EMILIANO ZAPATA	3.64
001	001	027	ANTONIO PACO	3.64
001	001	028	FRANCISCO I. MADERO	3.64
001	001	029	NICOLÁS BRAVO	3.64
001	001	030	INSURGENTES	3.64
001	001	031	PLAN DE AYUTLA	3.64
001	001	032	VALENTE DE LA CRUZ	3.64
001	001	033	FRANCISCO JAVIER MINA	3.64
001	001	034	SILVESTRE CASTRO	3.64
001	001	035	PROGRESO	3.64
001	001	036	FERNANDO ROSAS	3.64
001	001	037	16 DE SEPTIEMBRE	3.64
001	001	038	CALLEJÓN MINA	3.64
001	001	039	MANUEL TÉLLEZ	3.64
001	001	040	18 DE MARZO	3.64
001	001	041	IGNACIO ZARAGOZA	3.64
001	001	042	CALLEJÓN DE LA VILLA	3.64
COLONIA 002 PARAZAL				
001	002	001	FLORIDA	2.43
001	002	002	HERMERNEGILDO GALEANA	2.43
001	002	003	4° CDA. DE GALEANA	2.43
001	002	004	3° CDA. DE GALEANA	2.43
001	002	005	2 ° CDA. DE GALEANA	2.43
001	002	006	1° CDA. DE GALEANA	2.43



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	002	007	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
COLONIA 003 VICENTE GUERRERO				
001	003	001	JOSÉ MA. MORELOS	2.43
001	003	002	PLAN DE IGUALA	2.43
001	003	003	FRANCISCO GONZÁLEZ BOCANEGRA	2.43
001	003	004	ÁLVARO OBREGÓN	2.43
001	003	005	LA PATRIA ES PRIMERO	2.43
001	003	006	RODOLFO SERNA	2.43
001	003	007	VICENTE GUERRERO	2.43
001	003	008	27 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	003	009	8 DE AGOSTO	2.43
001	003	010	1° DE FEBRERO	2.43
001	003	011	TIXTLA	2.43
001	003	012	DIVISIÓN DEL NORTE	2.43
001	003	013	ABRAZO DE ACATEMPA	2.43
COLONIA 004 FRANCISCO VILLA				
001	004	001	MIGUEL HIDALGO	2.43
001	004	002	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	004	003	LA LIBERTAD	2.43
001	004	004	EJERCITO NACIONAL	2.43
001	004	005	BENITO JUÁREZ	2.43
001	004	006	JOSÉ MA. MORELOS	2.43
COLONIA 005 LOMA BONITA				
001	005	001	FLORIDA	2.43
001	005	002	MIGUEL HIDALGO	2.43
001	005	003	1° DE MAYO	2.43
001	005	004	CALLE 2	2.43
001	005	005	CALLE 3	2.43
001	005	006	CALLE 4	2.43
001	005	007	CALLE 5	2.43
001	005	008	CALLE 6	2.43



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	005	009	CALLE 7	2.43
001	005	010	CALLE 8	2.43
001	005	011	CALLE 9	2.43
001	005	012	1o DE MAYO	2.43
COLONIA 006 MÁRTIRES				
001	006	001	VICENTE GUERRERO	2.43
001	006	002	CALLE 4	2.43
001	006	003	CALLE 6	2.43
001	006	004	CALLE 7	2.43
001	006	005	F. MONTES DE OCA	2.43
001	006	006	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	006	007	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	006	008	BENITO JUÁREZ	2.43
001	006	009	FRANCISCO JAVIER MINA	2.43
001	006	010	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	006	011	CALLE 12	2.43
001	006	012	JUAN N. ÁLVAREZ	2.43
001	006	013	GUADALUPE VICTORIA	2.43
001	006	014	JOSÉ MA. MORELOS	2.43
001	006	015	CALLE 18	2.43
001	006	016	MIGUEL HIDALGO	2.43
001	006	017	NICOLÁS BRAVO	2.43
COLONIA 007 LA VILLITA				
001	007	001	FRANCISCO JAVIER MINA	2.43
001	007	002	ZARAGOZA	2.43
001	007	003	MANUEL TÉLLEZ	2.43
001	007	004	FERNANDO ROSAS	2.43
001	007	005	18 DE MARZO	2.43
001	007	006	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	007	007	FLORES MAGÓN	2.43
001	007	008	NARCISO MENDOZA	2.43
001	007	009	FRANCISCO VILLA	2.43
001	007	010	11 DE DICIEMBRE	2.43



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	007	011	LAS PALMAS	2.43
COLONIA 008 DOROTEA				
001	008	001	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	008	002	LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	008	003	ZARAGOZA	2.43
001	008	004	MUNICIPIO LIBRE	2.43
001	008	005	MANUEL ACUÑA	2.43
001	008	006	LAS PALMAS	2.43
001	008	007	NARCISO MENDOZA	2.43
001	008	008	18 DE MARZO	2.43
001	008	009	FRANCISCO VILLA	2.43
001	008	010	REFORMA AGRARIA	2.43
001	008	011	PLAN DE AYALA	2.43
001	008	012	BENITO JUÁREZ	2.43
001	008	013	MUNICIPIO LIBRE	2.43
001	008	014	AMP. LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	008	015	AV. JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	008	016	AQUILES SERDÁN	3.64
COLONIA 009 MODERNA				
001	009	001	AV. JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	009	002	AMADEO VIDALES	2.43
001	009	003	ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43
001	009	004	PEDRO CLAVEL CASTRO	2.43
001	009	005	JAIME NUNO	2.43
001	009	006	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	009	007	ANTONIO CASO	2.43
001	009	008	JUSTO SIERRA	2.43
001	009	009	IGNACIO RAMÍREZ	2.43
001	009	010	TERCERA	2.43
001	009	011	CDA. ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43
COLONIA 010 PALMERAS				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	010	001	JAIME NUNO	2.43
001	010	002	INSURGENTES	2.43
001	010	003	LOS CAPULINES	2.43
001	010	004	LAS MARAÑONAS	2.43
001	010	005	EL NANCHE	2.43
001	010	006	ANTONIO CASO	2.43
001	010	007	ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43
001	010	008	LOS TROMPOS	2.43
001	010	009	LOS COCOS	2.43
001	010	010	SASANILES	2.43
001	010	011	LOS ALMENDROS	2.43
001	010	012	ITALIA	2.43
001	010	013	EL PALMITO	2.43
COLONIA 011 SILVESTRE MARISCAL				
001	011	001	PROGRESO	2.43
001	011	002	INSURGENTES	2.43
001	011	003	DR. JUVENTINO RODRÍGUEZ	2.43
001	011	004	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	011	005	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	011	006	FELICIANO RADILLA	2.43
001	011	007	18 DE MAYO	2.43
001	011	008	STA. CRUZ	2.43
001	011	009	MARISCAL	2.43
COLONIA 012 BELLA MIEL				
001	012	001	DON JOSÉ NAVARRETE NOGUEDA	2.43
001	012	002	DOÑA ENRIQUETA MAGDALENO MENA	2.43
001	012	003	18 DE MAYO	2.43
001	012	004	BOULEVARD RENE JUÁREZ	2.43
COLONIA 013 18 DE MAYO				
001	013	001	18 DE MAYO	2.43



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	013	002	NIÑOS HÉROES	2.43
001	013	003	26 DE MARZO	2.43
001	013	004	UNIDAD POPULAR	2.43
001	013	005	MANGOS	2.43
001	013	006	ZAPATA	2.43
001	013	007	INDEPENDENCIA	2.43
001	013	008	BENITO JUÁREZ	2.43
001	013	009	2 DE OCTUBRE	2.43
001	013	010	MAGISTERIAL	2.43
001	013	011	GRAL. SILVESTRE CASTRO	2.43
001	013	012	FCO. VILLA	2.43
001	013	013	HÉROES DE GUERRERO	2.43
001	013	014	AMADO LARUMBE CASTRO	2.43
COLONIA 014 FLORIDA				
001	014	001	ANÁHUAC	2.43
001	014	002	CORREGIDORA	2.43
001	014	003	JAZMÍN	2.43
001	014	004	MARGARITAS	2.43
001	014	005	5 DE FEBRERO	2.43
001	014	006	BUGAMBILIAS	2.43
001	014	007	VIOLETAS	2.43
001	014	008	H. GALEANA	2.43
001	014	009	FLORIDA	2.43
001	014	010	MORELOS	2.43
001	014	011	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	014	012	JUAN N. ÁLVAREZ	2.43
001	014	013	DIVISIÓN DEL NORTE	2.43
COLONIA 015 EL CHICO				
001	015	001	JUAN ÁLVAREZ NORTE	2.00
001	015	002	TENIENTE JOSÉ AZUETA	2.00
001	015	003	EMILIANO ZAPATA	2.00
001	015	004	EL BARRENO	2.00



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
COLONIA 016 EL MIRADOR				
001	016	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	016	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 017 NUEVO HORIZONTE				
001	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 008 2 DE DICIEMBRE				
001	018	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 019 LA LIBERTAD				
001	0019	001	CALLE 9	2.00
001	0019	002	15 DE MAYO	2.00
001	0019	003	CALLE 16	2.00
001	0019	004	NICOLÁS BRAVO	2.00
001	0019	005	MIGUEL HIDALGO	2.00
001	0019	006	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	0019	007	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 020 PINDECUA				
001	0020	001	DIVISIÓN DEL NORTE	2.00
001	0020	002	ÁLVARO OBREGÓN	2.00
001	0020	003	JOSÉ MA. MORELOS	2.00
001	0020	004	INSURGENTES	2.00
001	0020	005	1o DE MAYO	2.00
001	0020	006	JUAN ESCUTIA	2.00
001	0020	007	EMILIANO ZAPATA	2.00
001	0020	008	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	0020	009	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIAM 021 LOMAS DEL SUR				
001	021	001	ARRAYAN	2.00
001	021	002	PATACUA	2.00
001	021	003	EL NANCHE	2.00
001	021	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	2.00



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	021	005	NACIONAL ATOYAC – Y GRIEGA	2.00
001	021	006	JACARANDAS	2.00
001	021	007	MIRADOR	2.00
001	021	008	VICENTE ADAME	2.00
001	021	009	5 DE MAYO	2.00
001	021	010	FLORIDA	2.00
001	021	011	26 DE MARZO	2.00
001	021	012	MIRADOR	2.00
001	021	013	CANTERAS	2.00
001	021	014	VICTORIA	2.00
001	021	015	RUBÉN FIGUEROA	2.00
001	021	016	MAGNOLIAS	2.00
001	021	017	TULIPANES	2.00
001	021	018	HEROÍNAS	2.00
001	021	019	GRAL. MEZA CASTRO	2.00
001	021	020	JERUSALÉN	2.00
001	021	021	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	021	022	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 022 RODOLFO NERI VELA				
001	022	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	022	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 023 EL RANCHITO				
001	023	001	CORREGIDORA	2.00
001	023	002	VISTA HERMOSA	2.00
001	023	003	JOSÉ ÁNGEL NAVARRETE	2.00
001	023	004	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	023	005	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 024 UNIÓN Y PROGRESO				
001	024	001	LOS ALMENDROS	2.00
001	024	002	LIRIOS	2.00
001	024	003	BUGAMBILIAS	2.00
001	024	004	A LAS CRUCES	2.00
001	024	005	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	024	006	CALLE SIN NOMBRE	2.00
LOCALIDAD 025 CORRAL FALSO				
001	027	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	027	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 026 ZACUALPAN				
001	026	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	026	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 027 CACALUTLA				
001	027	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	027	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 028 EL TICUI				
001	028	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	028	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 029 AGUA FRÍA				
001	029	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	029	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 030 AGUA ZARCA				
001	030	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	030	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 031 ALCHOLOA				
001	031	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	031	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 032 ALMOLONGA				
001	032	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	032	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 033 ARROYO DE LOS CORALES				
001	033	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	033	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 034 ARROYO DEL CACAO				
001	034	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	034	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 035 ARROYO EL FAISANAL				
001	035	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	035	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
LOCALIDAD 036 ARROYO GRANDE				
001	036	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	036	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 037 BARRIO NUEVO				
001	037	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	037	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 038 BELLA VISTA				
001	038	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	038	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 039 BENEFICIO LA PINTADA				
001	039	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	039	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 040 BOCA DE ARROYO				
001	040	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	040	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 041 CUATRO MILPAS				
001	041	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	041	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 042 CUCUYACHI				
001	042	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	042	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 043 CUESTA DEL SOYAMICHE				
001	043	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	043	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 044 EJIDO EL TAMBOR				
001	044	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	044	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 045 EL ACHOTAL				
001	045	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	045	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 046 MIRANDA FONSECA				
001	046	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	046	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 047 EL CACAO				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	047	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	047	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 048 EL CAMARÓN				
001	048	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	048	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 049 EL CERRITO DE LA CAMPANA				
001	049	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	049	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 050 EL CERRITO DE LOS LONGARES				
001	050	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	050	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 051 EL CIRUELAR				
001	051	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	051	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 052 EL CUAJILOTE				
001	052	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	052	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 053 EL EDÉN				
001	053	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	053	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 054 EL ENCANTO				
001	054	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	054	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 055 EL MOLOTE				
001	055	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	055	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 056 LA CALAVERA				
001	056	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	056	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 057 LA CAÑADA				
001	057	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	057	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 058 LA GLORIA				
001	058	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	058	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 059 LA GRANADA				
001	059	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	059	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 060 LA PINTADA				
001	060	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	060	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 061 LA POLVADERA				
001	061	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	061	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 062 LA POZA DE LOS PATOS				
001	062	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	062	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 063 LOS LLANOS DE ZINTAPALA				
001	063	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	063	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
(064) PLAN DE LAS CRUCES				
001	064	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	064	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
(065) EL QUEMADO				
001	065	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	065	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69

III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2024.

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

1.- 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.

PODER LEGISLATIVO

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

INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 m², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR.

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

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.



PODER LEGISLATIVO

INTERÉS MEDIO.

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

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

BUENA.

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

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

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, el diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.14
	ECONÓMICA	HAB	3.43
	INTERÉS SOCIAL	HAC	4.57
	REGULAR	HAD	6.85
	INTERÉS MEDIO	HAE	8.00
	BUENA	HAF	9.14
	MUY BUENA	HAG	11.42

2.- COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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

BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y

mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

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

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

TIENDA DE AUTOSERVICIO.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	4.00
	REGULAR	COB	7.42
	BUENA	COC	9.71
	MUY BUENA	COD	12.56
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	13.71

3. INDUSTRIAL

ECONÓMICA.

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

LIGERA.

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

MEDIANA.

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

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

4. USO EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones

elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros.;
construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	6.85
	LIGERA	INB	9.14
	MEDIANA	INC	11.42

5.- INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNA	IEA	10.28

6.- OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ALBERCA.

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

CANCHAS DE FUTBOL.

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

CANCHAS DE BASQUETBOL.

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

BARDAS DE TABIQUE.

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

ÁREAS JARDINADAS.

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

PALAPAS.

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

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.71
	ALBERCA	OCB	2.28
	CANCHA DE FUTBOL	OCC	2.28
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCD	2.28
	BARDAS DE TABIQUE	OCE	2.86
	ÁREAS JARDINADAS	OCF	0.57
	PALAPAS	OCG	3.43
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCH	2.06

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2024.

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en su gaceta municipal y el portal electrónico oficial.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas **en el artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Atoyac de Álvarez, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 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 622 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATOYAC DE ÁLVAREZ DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)