



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 de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Florencio Villarreal del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/250/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, el Med. Rodrigo Pavón Gallardo, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Florencio Villarreal, 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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 17 de octubre del año 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/0188-33/2023 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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 12 de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por



PODER LEGISLATIVO

unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

SEGUNDO.- Que tomando en cuenta su ubicación, el uso predominante de los predios, los servicios urbanos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, tratándose de los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos de desarrollo o de consumo, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, tratándose de los predios rústicos; y las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rústico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año **2024**.

TERCERO. - Que considerando la situación que prevalece en nuestro país por la pandemia que sin duda ha afectado a nuestro municipio se propone realizar solo algunos aumentos para no afectar a la sociedad en general, solo sufrirán cambios las bodegas con actividad comercial de 2.95 a 4.03 UMA´S, de igual manera los depósitos de combustibles de 3.55 a 5.00 UMA´S, así como también obras complementarias (bardas) 0.59 a 1.04, debido que se encontraban rezagados. Además, se adicionan todas las localidades del municipio, que no habían sido consideradas en el ejercicio fiscal 2020. haciendo la conversión a UMA´S, para que el INEGI, sea quien determine los incrementos anuales de dichos valores, se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2021 la misma tasa de 3 al millar anual, así mismo se continuara apoyando los contribuyentes, que enteren en los primeros dos meses (en enero el 12% de descuento, febrero el 10%) y las personas de la tercera edad, pensionados y jubilados con un 50% de descuento, así como también las personas con discapacidad, madres y padres solteros.

CUARTO. – 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



PODER LEGISLATIVO

colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

QUINTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de catastro para los municipios del Estado de Guerrero, y en relación con los artículos 21 y 22 del reglamento de la ley de catastro de la citada ley. mediante oficio número _____, de fecha _____ 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 número _____ de **fecha** _____, emitió contestación de la manera siguiente: “Por lo anterior se validan las propuestas de Tablas de Valores de Construcción, Suelo Urbano y Suburbano, Suelo Rústico, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal 2024, del municipio de Florencio Villareal, Gro. Asentando lo mismos valores a todos los tramos de calle vigentes 2021, por otra parte, solo se realiza un incremento el concepto “bodegas con actividad comercial”, “depósitos de combustible 2 y bardas ya que se encontraban en rezago, los cuales se encuentran indexados a la Unidad de Medida y Actualización Vigente (UMA), y aumentando todas las localidades del municipio que no se habían contemplado anteriormente, además mantener la tasa de 3 al millar anual, para el ejercicio fiscal 2024. Cuenta con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes 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 y de Construcción para el **Municipio de Florencio Villareal**, 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 **Florencio Villareal, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y



PODER LEGISLATIVO

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

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el **Municipio de Florencio Villarreal, 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 Florencio Villarreal, Guerrero**, en el artículo 6 del impuesto predial, mantiene la tasa de 12 al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial. Asimismo, esta Comisión dictaminadora, en la Iniciativa de Tabla de Valores que se analiza, observó que no existen antecedentes para realizar la comparativa con los valores del año inmediato anterior; sin embargo, al indagar, nos percatamos que el Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero, quizá no contó con las condiciones técnicas o el tiempo requerido para presentar la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el ejercicio fiscal 2022 y 2023, sin embargo, del análisis a la propuesta, observamos que los valores catastrales guardan igualdad y proporcionalidad con la Tabla de Valores de 2021 y no daña la economía de los ciudadanos del municipio, ni contraviene la proyección de crecimiento económico que se contiene en los criterios generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2024.*

Con lo 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



PODER LEGISLATIVO

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 SÉPTIMO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 6 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.

En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios y recorrer los subsecuentes, para quedar como sigue:

“ ...

ARTÍCULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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

...
...
...
...”

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, el Ayuntamiento municipal de **Florencio Villarreal, Guerrero**, mediante oficio número CM/52/2023 fechado el 11 de octubre de 2023, 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 y Construcción con Vigencia para 2024; sin que se haya encontrado en el expediente de la iniciativa, el oficio de contestación, y en su caso, validación.

Ahora bien, como ya se mencionó, no existen antecedentes que el Ayuntamiento de **Florencio Villarreal**, haya presentado al Congreso del Estado, propuesta alguna de Tabla de Valores Unitarios y Uso de Suelo y Construcción para el año fiscal 2022 y 2023, por lo que para el Ayuntamiento continuaban vigentes los valores del ejercicio fiscal 2021. En ese



PODER LEGISLATIVO

sentido y para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, en 2020 el Ayuntamiento de **Florencio Villarreal**, solicitó la validación de los valores catastrales a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, dando contestación a dicha solicitud y quedando asentado en el Decreto número 512 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 Florencio Villarreal, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, lo que a continuación se transcribe:

*“Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número 0369/PRESIDENCIA/2019 fechado el 10 de octubre de 2020 el H. Ayuntamiento de **Florencio Villarreal**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2021; la que con oficio número SEFINA/SI/CGC/894/2019 de fecha 14 de Octubre del 2020 emite contestación de la manera siguiente: **“...una vez revisado su proyecto de Tablas de Valores Catastrales que propone para el ejercicio fiscal 2021, se observa que en lo general los valores de terreno y construcción para el año 2021, son los mismos del año 2020, los cuales se encuentra indexados a la Unidad de Medida y Actualización Vigente (UMA), los que deberán tener la dinámica de crecimiento que el INEGI determine para el próximo año 2021, y se aplicará la tasa del 12 al millar anual para determinar el impuesto predial de los contribuyentes, en virtud de que la tasa establecida en el 2020 no era aplicable a las condiciones del municipio, misma que deberá establecerse en la Ley de Ingresos de su Municipio para ese mismo ejercicio fiscal. Por lo anterior y en base a lo que establece el artículo 34 de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, en relación a los artículos 21 y 22 del Reglamento de la Ley de Catastro de la Ley citada, me permito informarle que se valida su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción, toda vez que cuenta con los criterios, lineamientos Técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”***

Que 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.



PODER LEGISLATIVO

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Florencio Villarreal 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 633 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE FLORENCIO VILLARREAL 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 de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Florencio Villarreal, del Estado de Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

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

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA.
1	TERRENOS DE RIEGO.	43.13
2	TERRENOS DE HUMEDAD.	36.49



PODER LEGISLATIVO

3	TERRENOS DE TEMPORAL.	23.21
4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	23.22
5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	17.88

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 aquellas que por su precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada, pastos y forrajes que sirven para alimento del ganado.

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

Son aquellos terrenos pedregosos con superficie desigual. Superficie de monte en la que puede pastar el ganado. O superficie donde se puede sembrar pastura o cultivo en temporada de lluvias.

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO			
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.			
ZONA CATASTRAL 001			
Nº	TRAMO DE CALLE	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR/M².
1	ÁLVARO OBREGÓN CUAUHTÉMOC CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA. INDEPENDENCIA JOSÉ RUÍZ CORTINEZ JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ. HIDALGO	CENTRO	1.05



PODER LEGISLATIVO

	MORELOS. ALTAMIRANO. JAIME NUNÓ. CONSTITUCIÓN. JOSÉ M. MORELOS Y PAVÓN. RAYON. LÓPEZ MATEOS. GUADALUPE VICTORIA. VICENTE GUERRERO. SENDERO MARQUELIA. CRUZ GRANDE.		
2	PLAN DE AYALA. MELCHOR OCAMPO FLORENCIO VILLARREAL. VICENTE GUERRERO EMILIANO ZAPATA. JUAN NEPUMUCENO ÁLVAREZ.	AMADO NERVO 	0.98
3	CARRETERA ACAPULCO-PINOTEPA. LA MILLONARIA. LA LALA. LÓPEZ MATEOS CNC. BENITO JUÁREZ. JUAN N ÁLVAREZ. A LOS TAMARINDOS. IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO. PROLONGACIÓN NEPOMUZENO. GABRIEL BERNAL. PASADERO CAÑAVERAL. LOS PENSIONADOS. LOS MATEOS.	SULTANA DEL SUR 	0.92
4	CUAUHTÉMOC. INDEPENDENCIA. FLORES MAGÓN. JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ. CONSTITUCIÓN. SENDERO MARQUELIA. JOSÉ M. MORELOS Y PAVON. CRUZ GRANDE.	RICARDO FLORES MAGÓN	0.86



PODER LEGISLATIVO

5	JUAN N. ÁLVAREZ. MICHOACÁN. CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA. LOPEZ MATEOS. NC. LEANDRO VALLE. MARTIRES DE CANANEA. UNIDAD HABITACIONAL MILITAR. BENITO JUÁREZ. LÁZARO CÁRDENAS. NIÑOS HÉROES ÁLVAREZ. LAS VAINILLAS. ATERRISAJE.	PLAYA LARGA	0.80
6	FLORENCIO VILLARREAL. MARCIANA RAMÍREZ. CALLE DEL CBTA. 5 DE MAYO. CUHAUTÉMOC. PROGRESO. DAMIAN CARMONA QUINTANARRO. SAN ANTONIO TEXAS. LOS OCHALES	 FRANCISCO VILLA	0.75
7	CALLE DE LA COCA. LAS VAINILLAS FEDERAL DE CAMINOS MICHOACÁN.	CUAUHTÉMOC CÁRDENAS	0.77
8	MARGARITO GENCHI CASIANO. WILBERTH GARCIA TRUJILLO. EMISEL MOLINA GONZÁLEZ. OCIEL GARCÍA TRUJILLO. FULGENCIO GARIBO ONOFRE. ALVIS GALLARDO CARMONA. TEODORO LUVIO BERNAL. VISMAR MOLINA GUTIÉRREZ	LÁZARO CÁRDENAS	0.78



PODER LEGISLATIVO

9	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ. CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA. GABRIEL BERNAL. AGUSTÍN QUIÑONES. DEL RASTRO. DAMIÁN CARMONA. SANTA LUCIA. 5 DE FEBRERO. ÁLVARO OBREGON. LÁZARO CÁRDENA. CUHAUTÉMOC.	LA LIBERTAD	0.80
10	EMILIANO ZAPATA. ANDREZ MANUEL LÓPEZ OBRADOR. BENITO JUÁREZ GARCÍA. VICENTE GUERRERO. NIÑOS HÉROES. LUCIO CABAÑAS BARRIENTOS.	ALBERTO ADAME	1.5
11	CONSTITUCIÓN HIDALGO MORELOS ALTAMIRANO. VICENTE GUERRERO LÓPEZ MATEOS	VICENTE GUERRERO	0.82
12	CARRETERA CRUZ GRANDE-AYUTLA BIENES COMUNALES. EL POLLO EL HUESO. EL JOBERO TULIPANES.	6 DE MARZO	0.77
ZONA CATASTRAL 2			
Nº	LOCALIDADES	COMUNIDAD	VALOR/M².

1	<p> CRUZ GRANDE ACAPULQUITO LAS ÁNIMAS ARROYO SECO BOCA DEL RÍO CANTARRANAS CUATRO BANCOS CHARCO DEL POZO CHAUTENGO LAS GARZAS LAS ISLETAS TECUALUYA (LOMAS DE TECUALUYA) LLANO GRANDE RANCHO LOS MANZANÁREZ LA MÁQUINA DE NEXPA EL MÉDANO PICO DEL MONTE PLAYA LARGA VIEJA (PLAYA LARGA) EL PORVENIR LOS TAMARINDOS VISTA HERMOSA EL ATRANCADERO CONCHA (LA CONCHA) LOS CHARQUITOS DIOS TE LIBRE LA RUSIA CHARCO LOS PAJARITOS VISTA HERMOSA LLANO DE LA BARRA BUENOS AIRES (LOMA DE BUENOS AIRES) EL CHAMIZAL COLONIA EMILIANO ZAPATA (LOS PALMA) LA LOMA RANCHO LAS BRISAS RANCHO LA CEIBA EL RECODO SAN JOSÉ DE LAS FLORES LAS MARIÁS EL TEJORUCO LOS LLANITOS COLONIA AMPLIACIÓN LOS TAMARINDOS COLONIA LA LIBERTAD LA CUBA HUERTA GRANDE EL MESÓN </p>		0.68
---	--	--	------



PODER LEGISLATIVO

	LAS BRISAS.		

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN			
VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024			
USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M ² .
		CONSTRUCCIÓN	
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	1
	ECONÓMICA	HBB	2.58
	REGULAR	HDB	5.17
	BUENA	HFB	7.43
	MUY BUENA	HGB	17.31

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	6.01
	REGULAR	CBB	5.17
	BUENA	CCB	7.43
	MUY BUENA	CDB	18.98
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	17.75

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
-----	-------	-----------------------	-------------------------

OBRAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	2.56
	ALBERCA	FCB	1.18
	CANCHA DE FÚTBOL	FDB	1.18
	BARDAS DE TABIQUE	FIB	2.82

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

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

ECONÓMICA.

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

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

pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL.

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

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

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

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

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.



PODER LEGISLATIVO

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

MUY BUENA.

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

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

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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



PODER LEGISLATIVO

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.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del primero 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 Florencio Villarreal, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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 el artículo 37 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero número 266, el Ayuntamiento de Florencio Villarreal, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 6 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero** para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas



PODER LEGISLATIVO

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.

ARTÍCULO SEXTO. - En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, el Ayuntamiento de Florencio Villarreal, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

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 633 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE FLORENCIO VILLARREAL DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)