



PODER LEGISLATIVO

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 15 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Mártir de Cuilapan 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

*Mediante oficio número **HA-AG-P/366/2023**, de fecha 14 de octubre de octubre de 2023, la Ciudadana Jenny González Ocampo, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento de **Mártir de Cuilapan, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de*



PODER LEGISLATIVO

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 **Mártir de Cuilapan, 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 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/188-2/2023**, 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

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV, párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III, de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Mártir de Cuilapan, Guerrero**, para 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 11 de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Mártir de Cuilapan, 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 **PRES/110-A/26/09/23**, fechado el 26 de septiembre de 2023, el H. Ayuntamiento de **Mártir de Cuilapan, 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/1395/2024 de fecha 10 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



PODER LEGISLATIVO

normativos vigentes, establecidos en la Ley número 266, de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero y su reglamento.”

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor 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 nuestra Carta Magna.*

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 en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.*



PODER LEGISLATIVO

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, **comercial;** económica, regular, buena, muy buena, tienda de autoservicio, **industrial;** económica, ligera, mediana, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el **Ejercicio Fiscal del año 2024.**

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la **Dirección de Catastro del Municipio de Mártir de Cuilapan**, 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 urbanas del municipio, en el que destacan los valores del suelo del centro de la ciudad, y otros de interés popular, tomándose 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 comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario, resultando que mediante el análisis realizado en el Municipio de Mártir de Cuilapan, se concluye que el valor catastral del terreno representa el 6.15% del valor comercial; determinando que el valor catastral del terreno se encuentra en un 1,570.84% por abajo del valor comercial; así también el valor catastral de la construcción representa un 18.05% del valor comercial; determinando que el valor catastral de la construcción se encuentra en un 566.32% por abajo del valor comercial.



PODER LEGISLATIVO

Derivado de la “acción de inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumuladas 36/2023 y 48/2023, promovidas por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos y la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Guerrero, demandando la invalidez de diversas disposiciones de las Leyes de Ingresos para los distintos Municipios del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023, publicadas en el periódico oficial de dicha entidad federativa el doce, veintitrés y veintisiete de diciembre de dos mil veintidós” y la invalidez de los artículos 9, 12 y 47, fracción XII, de la Ley número 283 de Ingresos de este Municipio; por lo que se propone no considerar los adicionales para el ejercicio fiscal 2024.

En las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales, de tal manera que se apliquen los mismos valores catastrales del año 2023; y para no afectar la hacienda del Municipio se propone aplicar la tasa del 4.5 al millar anual en lugar de la tasa del 3 al millar anual que se aplicó en el año 2023, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, con el mismo descuento del 15% y 12% el segundo mes, la totalidad del impuesto predial del ejercicio en turno.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	MUNICIPIO	NOMBRE LOCALIDAD
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Apango
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Ahuetlixpa
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Ahuexotitlan
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Aixcualco
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Analco
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	El paderón
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Hueyitalpan
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	La Esperanza
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	San Agustín Ostotipan



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	San Juan Totolcintla
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	San Marcos Oacatzingo
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Tabernillas
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Tlaixcuac
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Tlamamacan
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Tula del Río
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Xicomulco
12	Guerrero	042	Mártir de Cuilapan	Zotoltilán

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

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

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

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

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

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

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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50



PODER LEGISLATIVO

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

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

$$Ffe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio.

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable 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



PODER LEGISLATIVO

0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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.



PODER LEGISLATIVO

- 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
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

PODER LEGISLATIVO

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.

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

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.

PODER LEGISLATIVO

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, con Comercio	30	50	50	60	70
Habitacional y Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

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 número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PRE/0183/2023, de fecha 22 de septiembre 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; y con oficio número SFA/SI/CGC/1422/2023**



PODER LEGISLATIVO

de fecha 13 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente: que su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.

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** para el Municipio de **Mártir de Cuilapan, 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 **Mártir de Cuilapan, Guerrero**, señala en el considerando cuarto de su iniciativa que:*

...“se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, con el mismo descuento del 15% y 12% el segundo mes, la totalidad del impuesto predial del ejercicio en turno”.

*Por lo que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Mártir de Cuilapan, 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 prevaletientes 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 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 **Mártir de Cuilapan, 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 del 4.5 al millar anual**, en cumplimiento 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 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 **Mártir de Cuilapan, 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.”*

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Mártir de Cuilapan 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 598 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 MÁRTIR DE CUILAPAN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.



PODER LEGISLATIVO

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 **Mártir de Cuilapan, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	NO. PROGR.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. EN UMA'S
			MENOS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego	307.73
000	2	Terrenos de Humedad	307.73
000	3	Terrenos de Temporal	276.96
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	184.64
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	92.32
000	6	Terrenos de monte alto con explotación forestal.	246.18
000	7	Terrenos de monte alto sin explotación comercial	184.64

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPO 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 de riego.



PODER LEGISLATIVO

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 CON EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
COLONIAS				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	IGNACIO ZARAGOZA	0.73
001	001	002	MORELOS	0.73
001	001	003	CORREGIDORA	0.73
001	001	004	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	0.73
001	001	005	MARIANO ESCOBEDO	0.73
001	001	006	FRANCISCO I. MADERO	0.73
001	001	007	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	0.73
001	001	008	RAYÓN	0.73
001	001	009	BENITO JUÁREZ	0.73
001	001	010	ÁLVAREZ	0.73
001	001	011	VICENTE GUERRERO	0.73
001	001	012	MIGUEL HIDALGO	0.73
001	001	013	ALVARO OBREGON	0.73
001	001	014	IGNACIO ALLENDE	0.73
001	001	015	GUADALUPE VICTORIA	0.73
001	001	016	NICOLAS BRAVO	0.73
001	001	017	FRANCISCO JAVIER MINA	0.73
001	001	018	2DA CERRADA DE ALVAREZ	0.73
COLONIA 002 NORTE				
001	002	001	IGNACIO ZARAGOZA	0.50
001	002	002	SARABIA	0.50
001	002	003	ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.50
001	002	004	ARTEMIA MIRANDA	0.50
001	002	005	CELERINO DEL MORAL	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	002	006	JUAN N. ALVAREZ	0.50
001	002	007	VICENTE GUERRERO	0.50
001	002	008	IGNACIO ALLENDE	0.50
001	002	009	GUADALUPE VICTORIA	0.50
001	002	010	NICOLAS BRAVO	0.50
001	002	011	FRANCISCO JAVIER MINA	0.50
001	002	012	SIN NOMBRE	0.50
COLONIA 003 SUR				
001	003	001	BENITO JUAREZ	0.50
001	003	002	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.50
001	003	003	1ER. CERRADA ALVAREZ	0.50
001	003	004	HERMENEGILDO GALEANA	0.50
001	003	005	PORFIRIO DIAZ	0.50
001	003	006	NARCISO MENDOZA	0.50
001	003	007	LIBRAMIENTO A ZOTOLTITLAN	0.50
001	003	008	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	003	009	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
001	003	010	ALVAREZ	0.50
001	003	011	VICENTE GUERRERO	0.50
001	003	012	MIGUEL HIDALGO	0.50
001	003	013	ALVARO OBREGON	0.50
001	003	014	NICOLAS BRAVO	0.50
001	003	015	FRANCISCO JAVIER MINA	0.50
COLONIA 004 ORIENTE				
001	004	001	ALDAMA	0.50
001	004	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.50
001	004	003	MARIANO ESCOBEDO	0.50
001	004	004	ABASOLO	0.50
001	004	005	NIÑO PERDIDO	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	004	006	SARABIA	0.50
001	004	007	MORELOS	0.50
001	004	008	RAYON	0.50
001	004	009	BENITO JUAREZ	0.50
001	004	010	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.50
001	004	011	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	004	012	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
001	004	013	NIÑO PERDIDO	0.50
001	004	014	DE LAS FLORES	0.50
001	004	015	RAYON	0.50
COLONIA 005 SR. SANTIAGO				
001	005	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	005	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
COLONIA 006 COL. JACARANDAS				
001	006	001	TABACHINES	0.50
001	006	002	CERRADA 20 DE NOVIEBRE	0.50
001	006	003	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	006	004	SALIDA A XICOMULCO	0.50
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 007 ZOTOLTITLAN				
001	007	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	007	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 008 HUEYITLALPAN				
001	008	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	008	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 009 LA ESPERANZA				
001	009	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	009	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 010 XICOMULCO				
001	010	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	010	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 011 TABERNILLAS				
001	011	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	011	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 012 TLAIXCUAC				
001	012	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	012	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 013 AIXCUALCO				
001	013	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	013	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 014 AHUEXOTITLAN				
001	014	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	014	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 015 TLAMAMACAN				
001	015	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	015	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 016 OCATZINGO				
001	016	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	016	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 017 ANALCO				
001	017	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	017	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 018 EL MIRADOR				
001	018	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	018	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 19 TULA DEL RIO				
001	019	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	019	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 20 SAN AGUSTIN OSTIPAN				
001	020	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	020	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 21 SAN JUAN TOTOLZINTLA				
001	021	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	021	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 22 AHUETLIXPA				
001	022	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
001	022	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50

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

HABITACIONAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S /M ² .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.74
	ECONÓMICA	HAB	0.98
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.48
	REGULAR	HAD	2.46
	INTERÉS MEDIO	HAE	3.69
	BUENA	HAF	6.15
	MUY BUENA	HAG	8.62

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

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, barro, 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.

INTERÉS MEDIO

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con

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

BUENA

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

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

MUY BUENA

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

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de 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.

COMERCIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S /M ² .
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.23
	REGULAR	COB	3.69
	BUENA	COC	7.39
	MUY BUENA	COD	11.08
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	18.46



PODER LEGISLATIVO

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

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos. Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas



PODER LEGISLATIVO

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, 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, contratraves y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

INDUSTRIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S /M².
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	9.50
	LIGERA	INB	9.00
	MEDIANA	INC	13.00

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

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



PODER LEGISLATIVO

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.

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 **Mártir de Cuilapan, 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 **Mártir de Cuilapan, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de



PODER LEGISLATIVO

Uso de Suelo y 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 **Mártir de Cuilapan, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 598 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 MÁRTIR DE CUILAPAN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)