



PODER LEGISLATIVO

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 18 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Metlatónoc del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio **PM/281/2023**, de fecha **14 de octubre de 2023**, el Ciudadano **Idelfonso Montealegre Vázquez**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre del año dos mil veintitrés**, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/3ER/SSP/DPL/0188-50/2023** 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Metlatónoc**, 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.



PODER LEGISLATIVO

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha **diez 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se 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 zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las 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 sectores, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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



PODER LEGISLATIVO

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

TERCERO.- Se propone como base los mismos valores del ejercicio fiscal 2023 para el ejercicio fiscal 2024, los cuales ya se encuentran indexados a 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 la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, los inmuebles que se vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próxima.

QUINTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto 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, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

RESUMEN DEL ESTUDIO DE MERCADO

Mediante el análisis realizado en el municipio de Metlatónoc, se demuestra que nuestros valores catastrales de terreno representan el **8.79 %** respecto al valor comercial; determinándose que los valores catastrales de terreno se encuentran en un **1,092.57%** por debajo del valor comercial; resultando que los valores catastrales de construcción



PODER LEGISLATIVO

representan un promedio de **3.66 %** respecto al valor comercial y los valores catastrales de construcción en **2,965.76 %** por debajo de los valores comerciales.

Por lo tanto, derivado de la resolución del amparo **34/2023** fechado el 29 de agosto del presente año, que emitió la suprema corte de justicia de la nación al declarar inconstitucional los impuestos adicionales en el municipio de Metlatónoc, no se consideraran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024.

Cabe mencionar que se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2024 la tasa de **8 al millar** anual, es decir se realizó el aumento en la tasa de un 4% mientras que para los valores de terreno y construcción no se realizó modificación alguna; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 12% y febrero el 10%.

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 de guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a las localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Metlatónoc centro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San isidro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Emiliano zapata
12	Guerrero	43	Metlatónoc	La campana
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Natividad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Hidalgo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El peligro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Cuauhtémoc
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San José R.R
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San José P.A
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Martín
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San miguelito
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Moreno

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San pablo atzompa
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Cocuilotlazala
12	Guerrero	43	Metlatónoc	De Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chilixtlahuaca
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Francisco I. madero



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Huexoapa (san juan huexoapa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Juanacatlán
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Lagunilla yucutuni
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Ojo de pescado
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San juan puerto montaña
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Vicente guerrero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Valle hermoso
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yucunduta
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuinani
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Zitlaltepec
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Buena vista
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia zuti
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Los llanos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de la rana (xaha cucho dij)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de tepehuaje
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de nopal
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Catarina
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Villa de Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xacundutia
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yozo chum
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El zapote
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa cruz cafetal
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvitío
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El coyulito (el corazón)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El choki
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Mini nuhuma
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Ojo de luna
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Pueblo viejo (colonia de Guadalupe)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yutimi
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia-ndichikoo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia nivehe xahaxiqui
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de las flores
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San marcos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Loma bonita
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El paraíso
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rio san martin
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvitiaqui (barranca soltera)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Francisco villa (virgen de la villa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Kahua na anu
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Estrella 2000 (vicente guerrero)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Nuhu savi kani
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de la parota
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa cruz el nuevo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de ocote (yoso tuxa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	La primavera
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano de las flores



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Valle del durazno
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Costa rica colorada
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Guerrero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Los Mendoza
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xiki yuukun
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Jardín de los Hilarios
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rio san Martín (xaha caaba tañuhu)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rancho cerro alto
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chon da va
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rancho santa cruz
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xini icu
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chokii dos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Tres ríos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Arroyo tejoruco

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
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



PODER LEGISLATIVO

0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

Aplicable 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
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.

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

En donde

Ffo = Factor de Forma



PODER LEGISLATIVO

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
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:



PODER LEGISLATIVO

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 **MMG/PM/2023/254**, fechado el **15 de agosto de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1426/2023** de fecha **12 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.”**

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 Rustico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Metlatónoc, 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 **Metlatónoc**, 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 **12% en el mes de enero, el 10% en febrero**; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con



PODER LEGISLATIVO

capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Metlatónoc**, 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 **Metlatónoc, Guerrero**, en el **Artículo 7** del impuesto predial, proponía elevar la tasa de **4 al millar** aplicada en 2023, a **8 al millar** para el 2024, lo que contraviene los derechos de legalidad y seguridad jurídica al no considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, no guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago dl impuesto predial, **esta Comisión Dictaminadora de Hacienda, determino mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2023, y considerar una razonable tasa del 5.5 al millar para 2024**, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto

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



PODER LEGISLATIVO

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

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número **MMG/PM/2023/254** fechado el **15 de agosto de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1426/2023**, de fecha **12 de octubre de 2023** emite contestación de la manera siguiente: **“proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

La iniciativa de ley del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, en el **artículo 7** del impuesto predial, propone la tasa de **8 al millar** para el 2024, la cual está sustentada y aprobada en el acta de cabildo municipal de fecha **12 de octubre de 2023**, así como en el oficio de validación **SFA/SI/CGC/1426/2023** emitido por la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, como autoridad normativa en la materia conforme a las disposiciones de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, y como ya se señaló anteriormente, dicha instancia también validó los valores de uso de suelo y construcción que sirven de base para el cobro del impuesto predial, de la siguiente manera: **“Se concluye que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos, no tienen incremento con respecto a los valores del año 2023; los cuales están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado. Cabe mencionar que determinaron aumentar la tasa del 4 al 8 al millar anual”.**

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



PODER LEGISLATIVO

no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Metlatónoc 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 637 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE METLATÓNOC 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

Sector	No. Prog.	Descripción de la ubicación de la calle o zona	Valor en UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	130.19
000	2	Terrenos de Humedad.	130.19
000	3	Terrenos de Temporal.	53.26
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.47
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	29.58
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	130.19
000	7	Terreno sin explotación forestal.	125.02

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.



PODER LEGISLATIVO

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR METRO CUADRADO EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA:001 CENTRO				
001	001	001	ITIA TANU	0.94
001	001	002	CALIFORNIA	0.94



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR METRO CUADRADO EN UMA
001	001	003	LIBERTAD	0.94
001	001	004	SAN MIGUELITO	0.94
001	001	005	ICHI NDUVI	0.94
001	001	006	PRIMAVERA	0.94
001	001	007	RIO QUEBRADO	0.94
001	001	008	CALLES SIN NOMBRE	0.94
COLONIA:002 SAN ISIDRO				
001	002	001	MORELOS	0.71
001	002	002	REAL	0.71
001	002	003	EL OCOTITO	0.71
001	002	004	OJO DE LUNA	0.71
001	002	005	FLORIDA	0.71
001	002	006	LIBERTAD	0.71
001	002	007	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:003 EMILIANO ZAPATA				
001	003	001	LIBERTAD	0.71
001	003	002	CINCO DE MAYO	0.71
001	003	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:004 LLANO DE LA CAMPANA				
001	004	001	ITIA TANU	0.71
001	004	002	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	004	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:005 NATIVIDAD				
001	005	001	BACHILLERES	0.71
001	005	002	CINCO DE MAYO	0.71
001	005	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:006 HIDALGO				
001	006	001	BACHILLERES	0.71
001	006	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:007 EL PELIGRO				
001	007	001	OJO DE LUNA	0.71
001	007	002	GALVÉZ	0.71
001	007	003	VICENTE GUERRERO	0.71
001	007	004	LAS TELAS	0.71



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR METRO CUADRADO EN UMA
001	007	005	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:008 GUADALUPE				
001	008	001	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	008	002	GUADALUPE	0.71
001	008	003	GUERRILLERO	0.71
001	008	004	DEL RIO	0.71
001	008	005	MIRASOL	0.71
001	008	006	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:009 CUAHUTEMOC				
001	009	001	OJO DE AGUA	0.71
001	009	002	CUERVO	0.71
001	009	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:010 SAN JOSE RR				
001	010	001	SAN JOSÉ	0.71
001	010	002	JUÁREZ	0.71
001	010	003	JUAN DIEGO	0.71
001	010	004	12 DE DICIEMBRE	0.71
001	010	005	LOS LLANOS	0.71
001	010	006	HIDALGO	0.71
001	010	007	LAS ESTRELLAS	0.71
001	010	008	MIRASOL	0.71
001	010	009	LÁZARO	0.71
001	010	010	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:011 SAN JOSE PA				
001	011	001	JUÁREZ	0.71
001	011	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:012 SAN MARTÍN				
001	012	001	5 DE MAYO	0.71
001	012	002	SAN MARTÍN	0.71
001	012	003	PRIMAVERA	0.71
001	012	004	JICAYAN DE TOVAR	0.71
001	012	005	LOS LLANOS	0.71
001	012	006	HIDALGO	0.71



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR METRO CUADRADO EN UMA
001	012	007	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:013 SAN MIGUELITO				
001	013	001	ZARAGOZA	0.71
001	013	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:014 MORENO				
001	014	001	JUÁREZ	0.71
001	014	002	12 DE DICIEMBRE	0.71
001	014	003	MIRASOL	0.71
001	014	004	HIDALGO	0.71
001	014	005	SAN MARTÍN	0.71
001	014	006	PRIMAVERA	0.71
001	014	007	5 DE MAYO	0.71
001	014	008	DURAZNO	0.71
001	014	009	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDADES				
LOCALIDAD:015 SAN PABLO ATZOMPA				
001	015	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD:016 COCUILOTLAZALA (COCUITLAZALA EL VIEJO)				
001	016	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:017 GUADALUPE				
001	017	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:018 CHILIXTLAHUACA				
001	018	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD:019 FRANCISCO I. MADERO				
001	019	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD:020 HUEXOAPA				
001	020	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD:021 JUANACATLÁN				
001	021	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD:022 LAGUNILLA YUCUTUNI				
001	022	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:023 OJO DE PESCADO				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR METRO CUADRADO EN UMA
001	023	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD:024 SAN JUAN PUERTO MONTAÑA				
001	024	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD:025 VICENTE GUERRERO				
001	025	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:026 VALLE HERMOSO				
001	026	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:027 YUCUNDUTA				
001	027	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:028 YUVINANI				
001	028	001	CALLES SIN NOMBRE	0.65
LOCALIDAD:029 ZITLALTEPEC				
001	029	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD:030 BUENA VISTA				
001	030	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:031 ITIA ZUTI				
001	031	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:032 LOS LLANOS (YOSO TIAÑU U)				
001	032	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:033 LLANO DE LA RANA (XAHACUCHO DIJ)				
001	033	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:034 LLANO DE TEPEHUAJE (TEPEHUAJE)				
001	034	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:035 LLANO DE NOPAL				
001	035	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:036 SANTA CATARINA				
001	036	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:037 VILLA DE GUADALUPE (TRES RÍOS)				
001	037	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:038 XACUNDUTIA				
001	038	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:039 YOZO CHUM				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR METRO CUADRADO EN UMA
001	039	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:040 EL ZAPOTE				
001	040	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:041 SANTA CRUZ CAFETAL				
001	041	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:042 YUVITÍO				
001	042	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:043 EL COYULITO (EL CORAZON)				
001	043	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:44 EL CHOKI				
001	044	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:045 MINI NUHUMA				
001	045	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:046 OJO DE LUNA				
001	046	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:047 PUEBLO VIEJO (COLONIA DE GUADALUPE)				
001	047	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:048 YUTIMI				
001	048	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:049 ITIA-NDICHIKOO				
001	049	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:050 ITIA NIVEHE XAHAXIQUI				
001	050	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:051 LLANO DE LAS FLORES NÚMERO 1				
001	051	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:052 SAN MARCOS				
001	052	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:053 LOMA BONITA				
001	053	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:054 EL PARAISO				
001	054	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:055 RÍO SAN MARTÍN				
001	055	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR METRO CUADRADO EN UMA
LOCALIDAD:056 YUVITIAQUI (BARRANCA SOLTERA)				
001	056	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:057 FRANCISCO VILLA (VIRGEN DE LA VILLA)				
001	057	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:058 KAHUA NA ANU				
001	058	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:059 ESTRELLA 2000 (COLONIA VICENTE GUERRERO)				
001	059	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:060 NUHU SAVI KANI				
001	060	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:061 LLAMO DE LA PAROTA (EL RANCHO)				
001	061	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:062 SANTA CRUZ EL NUEVO				
001	062	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:063 LLANO DE OCOTE (YOSO TUXA)				
001	063	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:064 LA PRIMAVERA				
001	064	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:065 LLANO DE LAS FLORES				
001	065	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:066 VALLE DEL DURAZNO				
001	066	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:067 COSTA RICA COLORADA				
001	067	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:068 COLONIA GUERRERO				
001	068	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:069 LOS MENDOZA				
001	069	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:070 XIKI YUUKUN				
001	070	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:071 JARDIN DE LOS HILARIOS				
001	071	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:072 RIO SAN MARTÍN (XAHA CAABA TAÑUHU)				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR METRO CUADRADO EN UMA
001	072	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:073 RANCHO CERRO ALTO				
001	073	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:074 CHON DA VA				
001	074	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:075 RANCHO SANTA CRUZ				
001	075	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:076 XINI ICU				
001	076	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:077 CHOKII DOS				
001	077	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:078 TRES RÍOS				
001	078	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD:079 ARROYO TEJORUCO				
001	079	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. 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.



PODER LEGISLATIVO

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.

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.

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, 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 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 /M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.83
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.30
	MUY BUENA	HAE	2.00

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.



PODER LEGISLATIVO

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

BUENA.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.00
	REGULAR	COB	1.30
	BUENA	COC	1.60

T R A N S I T O R I O S

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Metlatónoc**, 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 637 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE METLATÓNOC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)