



# PODER LEGISLATIVO

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

## CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 18 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ñuu Savi 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 Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2024, en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*

### **I. ANTECEDENTES GENERALES**

*Por oficio número **031/pm/dmp/16/11/2023**, de fecha 16 de noviembre de 2023, el Ciudadano Donaciano Morales Porfirio, Presidente Instituyente del Honorable Ayuntamiento de **Ñuu Savi, 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,*



## PODER LEGISLATIVO

para su discusión y aprobación, en su caso, la *Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción* que servirán de base a ese Honorable Ayuntamiento, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre de 2023**, tomó conocimiento de la *Iniciativa de 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/0261/2023**, de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente.

### II. CONSIDERACIONES

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

Que obra en el expediente que acompaña a la *iniciativa*, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2023, de la que se desprende que los y las integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimidad** de votos, la *iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Nuu Savi, Guerrero***, para el ejercicio fiscal 2024.

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 **014/PM/04/10/2023**, fechado el 04 de octubre de 2023, el H Ayuntamiento 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/1420/2023** de fecha 13 de octubre de 2023, emitió contestación de la manera siguiente:

**“que su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Uso 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.”**

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



## PODER LEGISLATIVO

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

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

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



## PODER LEGISLATIVO

procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto personal del H. Ayuntamiento de Ñuu Savi se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en el sector, se concluye que los valores catastrales del terreno representan en promedio un **51.26%** con respecto al valor comercial; determinándose que los valores catastrales de terreno se encuentran en un **97.50%** por abajo del valor comercial; y los valores de construcción representan en promedio el **22.69%** con respecto al valor comercial; determinándose que el valor catastral se encuentra en un **341.27%** por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales en el cobro de las contribuciones a los contribuyentes, en el Municipio de Ñuu Savi no se consideran estos adicionales para el cobro del impuesto predial; cabe mencionar que es un Municipio de nueva creación por lo que se iniciará a implementar por primera vez el cobro para el ejercicio fiscal 2024.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **8 al millar anual** en la Ley de Ingresos del Municipio para el **2024**; se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en



## PODER LEGISLATIVO

febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

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

### ZONA CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	Ñuu Savi	Terrenos rústicos

### SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	Ñuu Savi	Coapinola
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ahuacachahue
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ahuextla
12	Guerrero	Ñuu Savi	Arroyo Ocotlán
12	Guerrero	Ñuu Savi	Chacalapa
12	Guerrero	Ñuu Savi	Coaxcatlán San Pedro
12	Guerrero	Ñuu Savi	Cumbre de Cotzalzin
12	Guerrero	Ñuu Savi	Cumbres de Yolotepec
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Charco
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Charquito
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Coquillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Coyul
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Mezoncillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Paraíso
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Piñal
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Platanar
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Potrero
12	Guerrero	Ñuu Savi	El Tepunte
12	Guerrero	Ñuu Savi	Juquila
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Angostura
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Concordia



## PODER LEGISLATIVO

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Cortina
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Fátima
12	Guerrero	Ñuu Savi	La Palma
12	Guerrero	Ñuu Savi	Mesón Zapote
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ocote Amarillo
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ocotlán
12	Guerrero	Ñuu Savi	Ojo de Agua
12	Guerrero	Ñuu Savi	Plan de Paraíso
12	Guerrero	Ñuu Savi	Quiahuitepec
12	Guerrero	Ñuu Savi	Rancho Ocoapa
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Antonio Abad
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Felipe
12	Guerrero	Ñuu Savi	San Martín
12	Guerrero	Ñuu Savi	Tierra Blanca
12	Guerrero	Ñuu Savi	Vista Alegre
12	Guerrero	Ñuu Savi	Vista Hermosa

**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	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.



## PODER LEGISLATIVO

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio.

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



## PODER LEGISLATIVO

0.08	8.0%	0.12	0.88
0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

### 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



## PODER LEGISLATIVO

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

<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
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

<b>Relación de Supo</b>	<b>Factor Supo</b>	<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>
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

## PODER LEGISLATIVO

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:

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

### FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

**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 **014/PM/04/10/2023**, fechado el 04 de octubre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción



## PODER LEGISLATIVO

con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1420/2023** de fecha 13 de octubre de 2023, emitió 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 Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** del Municipio de **Ñuu Savi, 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 **Ñuu Savi, Guerrero**, señala en el considerando cuarto de su iniciativa que:

...“se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.”

Por lo que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Ñuu Savi, 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 socio-económicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

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

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Ñuu Savi, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de



## PODER LEGISLATIVO

las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se proponen del 8% al millar anual**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

**“ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Ñuu Savi, 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 18 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Nuu Savi 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:



## PODER LEGISLATIVO

**DECRETO NÚMERO 639 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 ÑUU SAVI DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ñuu Savi, del Estado de 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 DE 2024.**

#### **SECTOR CATASTRAL 000**

<b>SECTOR</b>	<b>NO. DE CÓDIGO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR HA. EN UMA</b>
000	001	TERRENO DE RIEGO	90.00
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	80.00
000	003	TERRENO DE TEMPORAL	80.00
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	75.00
000	005	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	70.00
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	70.00

### **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.



# 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 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.

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

### **S E C T O R   C A T A S T R A L   0 0 1**

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 SIN NOMBRE</b>				
001	001	001	PRINCIPAL	1.00
001	001	002	CARRETERA AYUTLA-LA CONCORDIA	0.90
001	001	003	SIN NOMBRE	0.70
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>002 AHUACACHAHUE</b>				
001	002	001	SIN NOMBRE	1.00
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>003 AHUEXTLA</b>				



# PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	003	001	SIN NOMBRE	1.00
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>004 ARROYO OCOTLÁN</b>				
001	004	001	SIN NOMBRE	1.00
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>005 CHACALAPA</b>				
001	005	001	SIN NOMBRE	1.00
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>006 COAXCATLÁN SAN PEDRO</b>				
001	006	001	SIN NOMBRE	1.00
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>007 CUMBRE DE COTZALZIN</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	1.00
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>008 CUMBRES DE YOLOTEPEC</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	1.00
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>009 EL CHARCO</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	1.00
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>010 EL CHARQUITO</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	1.00
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>011 EL COQUILLO</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	1.00
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>012 EL COYUL</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	1.00
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>013 EL MEZONCILLO</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	1.00
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90



# PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>014 EL PARAISO</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	1.00
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>015 EL PIÑAL</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	1.00
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>016 EL PLATANAR</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.00
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>017 EL POTRERO</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	1.00
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>018 EL TEPUENTE</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	1.00
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>019 JUQUILA</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.00
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>020 LA ANGOSTURA</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.00
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>021 LA CONCORDIA</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.00
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>022 LA CORTINA</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.00
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>023 LA FATIMA</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.00
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>024 LA PALMA</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.00



# PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>025 MESÓN ZAPOTE</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.00
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>026 OCOTE AMARILLO</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	1.00
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>027 OCOTLÁN</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.00
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>028 OJO DE AGUA</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.00
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>029 PLAN DE PARAÍSO</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.00
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>030 QUIAHUITEPEC</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.00
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>031 RANCHO OCOAPA</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.00
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>032 SAN ANTONIO ABAD</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.00
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>033 SAN FELIPE</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.00
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>034 SAN MARTÍN</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.00
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>035 TIERRA BLANCA</b>				



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	035	001	SIN NOMBRE	1.00
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>036 VISTA ALEGRE</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.00
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
<b>037 VISTA HERMOSA</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	1.00
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90

Definición de: VALOR EN UMA POR M<sup>2</sup>, 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, e

l cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### **PRECARIA**

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



## PODER LEGISLATIVO

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

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

### **ECONÓMICA**

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

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

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

### **INTERÉS SOCIAL**

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. 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.



## PODER LEGISLATIVO

### REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.50
	ECONÓMICA	HAB	1.50
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.80
	REGULAR	HAD	1.80

### USO 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. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

#### REGULAR

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados



## PODER LEGISLATIVO

discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y contruidos bajo financiamiento bancario.

### **BUENA**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.10
	REGULAR	COB	1.25
	BUENA	COC	2.00

### 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 **Ñuu Savi, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su 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 **Ñuu Savi**,



## PODER LEGISLATIVO

**Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de 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 **Ñuu Savi, 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 639 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 ÑUU SAVI DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)