



PODER LEGISLATIVO

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 15 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Quechultenango del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/00310/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano Lic. Crisóforo Castro Castro, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Quechultenango**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Quechultenango**, 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/0188-59/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Quechultenango**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha trece de octubre de 2023, de la que se desprende que los



PODER LEGISLATIVO

*integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Quechultenango, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Quechultenango, 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 en consecuencia; la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2024, y poder atender la demanda social de los gobernados; la presente Tabla de Valores cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

***SEGUNDO.-** Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio agruparlos en zonas catastrales, y a su vez en tramo de calles o zona 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 de zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en la 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 sector, manzana o calle, atendiendo a las disponibilidad y características de equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministros de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicio de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zona comerciales y de servicios.*

Que tratándose de predio rustico, se aplicara el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las tablas de valores se basaran atendiendo a los factores cualitativos siguiente: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terreno de monte alto en explotación forestal; terreno en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considera los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centro de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación de terreno.



PODER LEGISLATIVO

Para la elaboración de las Tablas Unitarios de Construcción, se considera el valor por metros cuadrados de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizado en su estructura, acabados y manos de obra aplicada en ellos, clasificándola según; **USO y CLASE:** habitacional, precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurante, bares, tienda de auto servicio, mercado, especiales: alberca, barda, cancha, cobertizo, elevador, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; se procedió a la formulación de Tabla 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 construcción están indexados al valor de la UMA (Unidad de Medida y Actualización), y en terreno rústicos el valor es por cada hectárea, así mismo, están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización de la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3, y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los Inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de ingresos Municipal en vigor.

CUARTO.- Que para efecto de dar cumplimiento lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitario de Suelo y de Construcción, además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento de referencia, se realizó estudios del mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitario de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predio rústicos, que sirva de base para determinar los valores catastrales, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas sectores del área urbana del municipio, en el que destacan los valores de predios colindantes en las afueras de la marcha urbana, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información Geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicio públicos; lo que permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acorde con la realidad, resultando que con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa **13.20%** con respecto al valor comercial; determinado que el valor catastral se en un **1827.67%** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **3.74%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **2636.65%** por abajo del valor comercial.



PODER LEGISLATIVO

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del año 2023, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone un incremento promedio del 32% con respecto a los valores del año 2023; en cuanto al valor de la construcción no tienen ningún incremento con respecto a los valores del año 2023; con el objetivo de no tener ningún en el cobro total del impuesto predial del año 2024; del mismo modo y con el fin de beneficiar a la población, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de **Quechultenango**, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2024, se mantendrán las mismas tasas de 7.5 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes (enero) del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 12% y el 10% en el mes de febrero.

Así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero. Así también, en la zona catastral 001 se adicione una localidad.

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 a los sectores catastral homogénea más próxima.

SEXTO. - Que en 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 determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, en sector catastral 001 que comprende la cabecera municipal de Quechultenango, colonias, barrios y localidades, así como sector catastral 000 que, a los predios rústicos, que se detalla en la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 001 (QUECHULTENANGO)					
CLAVE DE ENTIDAD	DENOMINACION DE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	001	QUECHULTENANGO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	001	COL. CENTRO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	002	BARRIO MANILA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	003	BARRIO EL REFUGIO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	004	COL. LAS BRISAS
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	005	COLONIA HILAMAR



PODER LEGISLATIVO

12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	006	LOTIFICACIÓN EL POCHOTE
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	007	FRACCIONAMIENTO LAS PAROTAS
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	008	FRACCIONAMIENTO LA PROVIDENCIA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	009	FRACCIONAMIENTO EL HUERTO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	010	FRACCIONAMIENTO SANTA FE (PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA)
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	011	FRACCIONAMIENTO LINDA VISTA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	012	FRACCIONAMIENTO RÍO AZUL
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	013	BARRIO ESPAÑITA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	014	LOC. COLOTLIPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA CENTRO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA ESPAÑA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA MIRADOR EL
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA BUENA VISTA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	000	COLONIA SAN JUAN
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	015	LOC. SAN MARTÍN
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	016	COSCAMILA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	017	SANTA FÉ
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	018	OXTOCAPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	019	LAS PALMITAS
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	020	ACHIGCA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	021	TONALAPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	022	HUEHUECOYOTLA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	023	ATLITENGO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	024	JUXTLAHUACA

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.



PODER LEGISLATIVO

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
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 FRENTE. (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

Éste 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 sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

PODER LEGISLATIVO

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

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

Aplicable sólo 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



PODER LEGISLATIVO

D-3). FACTOR DE FORMA. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo 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 esté conformado por ocho ángulos o 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

$$\text{Rel Sup} = \frac{\text{Superficie del lote en estudio}}{\text{Superficie del lote promedio}}$$

Relación de Supo	Facto	Relación de Supo	Facto
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



PODER LEGISLATIVO

D-3). FACTOR DE FORMA. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo 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 esté 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 determinará a través de la siguiente fórmula:

$$Fre = Fzo \times Fub \times Ffe \times Fir \times Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.40. En caso de que fuera menor se ajustará a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

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:

PODER LEGISLATIVO

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO 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 PM/250/2023, fechado el día 15 de agosto del año 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1440/2023, de fecha 13 de octubre del año 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.**”



PODER LEGISLATIVO

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero número 231, esta Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:

IV. CONCLUSIONES.

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con 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 **Quechultenango**, 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



PODER LEGISLATIVO

valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Quechultenango**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de **7.5** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, 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.**

En los considerandos de la iniciativa, cita textual lo siguiente: “la Dirección de Catastro Municipal, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas sectores del área urbana del municipio, en el que destacan los valores de predios colindantes en las afueras de la marcha urbana, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información Geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acorde con la realidad, resultando que con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa **13.20%** con respecto al valor comercial; determinado que el valor catastral se en un **1,827.67%** por abajo del valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **3.74%** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **2,636.65%** por abajo del valor comercial”.

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:

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del municipio de **Quechultenango**, 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 PM/250/2023



PODER LEGISLATIVO

fecha 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 y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1440/2023, de fecha 13 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”.**

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Quechultenango del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emitase 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 601 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUECHULTENANGO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Quechultenango**, 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), que multiplicado por el valor en pesos de la UMA, 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 VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

SECTOR CATASTRAL 000

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

SECTOR CATASTRAL	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALORES EN UMA POR HECTÁREA	
	PROG.		DISTANCIA A VÍAS DE COMUNICACIÓN O CENTRO DE CONSUMO	
			MENOS DE 20 KM	MÁS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego	235.86	146.56
000	2	Terrenos de Humedad	190.52	117.25
000	3	Terrenos de Temporal	152.42	87.94
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	114.32	58.62
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	76.20	43.97



PODER LEGISLATIVO

000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	57.16	30.32
-----	---	--	-------	-------

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024, POR M ² EN UMA (UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN)
SECTOR CATASTRAL 001(QUECHULTENANGO)				
COLONIA 001 (CENTRO)				
001	001	001	HERÓICO COLEGIO MILITAR	1.76
001	001	002	VICENTE GUERRERO	1.27
001	001	003	POLOLOAPAN	1.17
001	001	004	CUAHUTÉMOC	1.36
001	001	005	INDEPENDENCIA	1.36
001	001	006	MORELOS	1.36
001	001	007	IGNACIO ALLENDE	1.36
001	001	008	LAS FLORES	1.36
001	001	009	UNIDAD GUERRERENSE	1.36
001	001	010	JUAN N. ÁLVAREZ	1.07
001	001	011	NICOLÁS BRAVO	1.19
001	001	012	ALDAMA	1.36
001	001	013	HIDALGO	1.47
001	001	014	CHAPULTEPEC	1.36
001	001	015	GUILLERMO PRIETO	1.17
001	001	016	BENITO JUÁREZ	1.06
001	001	017	CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS JUXTLAHUACA	0.99
001	001	018	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRES UBICADO EN EL PUNTO DENOMINADO LAS COYOTERAS	0.99
001	001	019	LEONA VICARIO	0.99
COLONIA 002 BARRIO MANILA				
001	002	001	MORELOS	1.36
001	002	002	LIBERTAD	1.17



PODER LEGISLATIVO

001	002	003	IGNACIO ZARAGOZA	1.06
001	002	004	20 DE NOVIEMBRE	0.79
001	002	005	UNIDAD GUERRERENSE	1.33
001	002	006	JUAN N. ÁLVAREZ	1.06
001	002	007	NICOLÁS BRAVO	1.19
001	002	008	HIDALGO	1.47
001	002	009	CHAPULTEPEC	1.36
COLONIA 003 BARRIO EL REFUGIO				
001	003	001	CUAUHTÉMOC	1.17
001	003	002	AMBROSIO FIGUEROA	0.98
001	003	003	LAS BRISAS	0.98
001	003	004	NICOLÁS BRAVO	0.98
001	003	005	MIGUEL HIDALGO	0.98
001	003	006	GUILLERMO PRIETO	0.98
001	003	007	FRANCISCO VILLA	0.98
001	003	008	SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ	0.94
001	003	009	PROLONGACIÓN LAS BRISAS	0.95
COLONIA 004 LAS BRISAS				
001	004	001	LAS BRISAS	0.94
001	004	002	REFORMA	0.78
001	004	003	HERMENEGILDO GALEANA	0.79
001	004	004	EMILIANO ZAPATA	0.78
001	004	005	HÉROES DEL SUR	0.78
001	004	006	FRANCISCO VILLA	0.78
001	004	007	RICARDO FLORES MAGÓN	0.78
001	004	008	RÍO PETATLÁN	1.17
001	004	009	PROLONGACIÓN LAS BRISAS	0.94
001	004	010	CALLES SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 005 EL HILAMAR				
001	005	001	LAS BRISAS	0.94
001	005	002	AMBROSIO FIGUEROA	0.79
001	005	003	MIGUEL HIDALGO	0.79



PODER LEGISLATIVO

001	005	004	PROLONGACIÓN AMBROSIO FIGUEROA	0.79
001	005	005	21 DE MARZO	0.79
001	005	006	31 DE MARZO	0.79
001	005	007	15 DE AGOSTO	0.79
001	005	008	PROLONGACION JUAN N. ÁLVAREZ	0.79
001	005	009	CALLES SIN NOMBRE	0.79
(006) LOTIFICACION "EL POCHOTE"				
001	006	001	CARRETERA CHILPANCINGO-QUECHULTENANGO	1.80
001	006	002	UNIDAD GUERRERENSE	1.80
001	006	003	EVA CAMPOS	1.80
001	006	004	MARÍA A. RAMÍREZ	1.80
001	006	005	CALLEJÓN SIN NOMBRE	1.80
(007) FRACCIONAMIENTO LAS PAROTAS				
001	007	001	ALCATRAZ	1.43
001	007	002	GIRASOL	1.43
001	007	003	ORQUÍDEAS	1.43
001	007	004	AMAPOLA	1.43
001	007	005	AZUCENA	1.43
001	007	006	BEGONIA	1.43
001	007	007	CAMELIA	1.43
001	007	008	CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS-JUXTLAHUACA	1.43
(008) FRACCIONAMIENTO LA PROVIDENCIA				
001	008	001	YOLANDA BELLO MARTÍNEZ	1.43
001	008	002	JOSE GUTIÉRREZ CARBAJAL	1.43
001	008	003	ROLANDO MORLET MARTÍNEZ	1.43
001	008	004	HERMANOS GUTIÉRREZ BELLO	1.43
001	008	005	CONSUELO MARTÍNEZ MELÉNDEZ	1.43
001	008	006	MARIO GUTIÉRREZ GERVASIO	1.43



PODER LEGISLATIVO

001	008	007	HERMILA CARBAJAL	1.43
001	008	008	HERMANOS CARBAJAL RODRÍGUEZ	1.43
001	008	009	HERMANOS RAMÍREZ	1.43
001	008	010	CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS-JUXTLAHUACA	1.43
(009) FRACCIONAMIENTO EL HUERTO				
001	009	001	CARRETERA ESTATAL CHILPANCINGO-QUECHULTENANGO	1.80
001	009	002	LOS ALMENDROS	1.80
001	009	003	CEREZAS	1.80
001	009	004	GRANADAS	1.80
001	009	005	LOS NARANJOS	1.80
001	009	006	LOS CIRUELOS	1.80
COLONIA: 010 FRACC. SANTA FÉ, (PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA)				
001	010	001	ALMENDROS	1.78
001	010	002	JACARANDAS	1.78
001	010	003	CEDROS	1.78
001	010	004	AMATES	1.78
001	010	005	ROBLES	1.78
001	010	006	ENCINOS	1.78
(011) FRACCIONAMIENTO LINDA VISTA (ANTERIORMENTE PUNTO DENOMINADO LA CRUZ DE LOS MANGOS)				
001	011	001	RÍO PETATLÁN	1.17
001	011	002	RÍO BALSAS	1.17
001	011	003	RÍO ATOYAC	1.17
001	011	004	RÍO COYUCA	1.17
001	011	005	RÍO NEXPA	1.17
001	011	006	RÍO COPALA	1.17
001	011	007	RÍO TLAPANECO	1.17
001	011	008	RÍO TECPAN	1.17
001	011	009	RÍO OMITLÁN	1.17
001	011	010	RÍO AZUL	1.17
001	011	011	RÍO PAPAGAYO	1.17
001	011	012	RÍO MARQUELIA	1.17
(012) FRACCIONAMIENTO RÍO AZUL				
001	012	001	RÍO AZUL	1.17



PODER LEGISLATIVO

001	012	002	CARRETERA QUECHULTENANGO-COLOTLIPA	1.17
001	012	003	RÍO HUACAPA	1.07
001	012	004	RÍO BALSAS	0.98
001	012	005	RÍO PAPAGAYO	0.87
001	012	006	RÍO BRAVO	0.87
001	012	007	RÍO LERMA	1.17
001	012	008	RÍO AMAZONAS	0.87
001	012	009	RÍO BLANCO	0.87
(013) BARRIO ESPAÑITA				
001	013	001	CALLE ALLENDE	0.99
001	013	002	NINA	0.99
001	013	003	AV. ESPERANZA	0.98
001	013	004	ANDADOR 24 DE DICIEMBRE	0.98
001	013	005	ANDADOR 20 DE NOVIEMBRE	0.98
001	013	006	ANDADOR 30 DE JUNIO	0.98
001	013	007	CALLE LOS MANGOS	0.98
001	013	008	ANDADOR 24 DE FEBRERO	0.98
001	013	009	ANDADOR 12 DE OCTUBRE	0.98
001	013	010	ANDADOR 10 DE MAYO	0.98
001	013	011	BENITO JUÁREZ	0.98
001	013	012	CIMAL	0.98
001	013	013	MANANTIALES	0.98
001	013	014	PEDREGAL	0.98
001	013	015	PRIMAVERA	0.98
001	013	016	JUVENTUD	0.98
001	013	017	AMATE	0.98
001	013	018	VILLA DEL SOL	0.98
001	013	019	EL PARAÍSO	0.98
(014) LOCALIDAD COLOTLIPA				
COLONIA CENTRO				
001	014	001	HIDALGO	1.07



PODER LEGISLATIVO

001	014	002	GALEANA	1.17
001	014	003	MORELOS	1.47
001	014	004	NERI	1.27
001	014	005	RÍO AZUL	1.27
001	014	006	BENITO JUÁREZ	1.06
001	014	007	VICENTE GUERRERO	1.17
001	014	008	ÁLVAREZ	1.36
001	014	009	CONSTITUCIÓN	1.36
001	014	010	INDEPENDENCIA	1.17
001	014	011	ALLENDE	1.17
001	014	012	NICOLÁS BRAVO	1.17
001	014	013	SAN FRANCISCO	1.17
COLONIA ESPAÑA				
001	014	001	EMILIANO ZAPATA	0.98
001	014	002	CUAHUTÉMOC	0.98
001	014	003	REFORMA	0.98
001	014	004	HIDALGO	0.98
001	014	005	GALEANA	0.98
001	014	006	MORELOS	0.98
001	014	006	CALLES SIN NOMBRE	0.98
COLONIA EL MIRADOR				
001	014	001	REFORMA	0.98
001	014	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.87
COLONIA BUENA VISTA				
001	014	001	AV. JUAN SÁNCHEZ ANDRACA	0.99
001	014	002	CALLE SAN FRANCISCO	1.07
001	014	003	NICOLÁS BRAVO	0.98
001	014	004	EMILIANO ZAPATA	0.98
001	014	005	CUAHUTÉMOC	0.98
COLONIA: SAN JUAN				
001	014	001	VICENTE GUERRERO	1.17
001	014	002	INDEPENDENCIA	0.98
001	014	003	BENITO JUÁREZ	0.98



PODER LEGISLATIVO

(015) LOCALIDAD SAN MARTÍN				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.81
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
001	015	003	NIÑOS HÉROES	0.81
(016) LOCALIDAD COSCAMILA				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	016	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
001	016	001	CALLE LA JUVENTUD	0.79
(017) LOCALIDAD SANTA FÉ				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
001	017	001	CALLE PRINCIPAL	0.79
(018) LOCALIDAD OXTOCAPA				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	018	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
001	018	001	CALLE PRINCIPAL	0.79
(019) LOCALIDAD LAS PALMITAS(OXTOCAPA)				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	019	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
(020) LOCALIDAD ACHIGCA				
001	020	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.79
001	020	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.79
(021) LOCALIDAD TONALAPA				
001	021	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
001	021	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.79
(022) LOCALIDAD HUEHUECOYOTLA				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.79
001	022	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79
(023) LOCALIDAD ATLITENGO				
001	023	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.79
001	023	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.79



PODER LEGISLATIVO

(024) LOCALIDAD JUXTLAHUACA				
001	024	001	CARRETERACOLOTLIPA JUXTLAHUACA	0.79
001	024	001	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.79

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.

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.



PODER LEGISLATIVO

INTERÉS SOCIAL

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR

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

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

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

INTERÉS MEDIO

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en



PODER LEGISLATIVO

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. Superficie entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro.

Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados.

Acabados exteriores con 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.

PODER LEGISLATIVO

LUJO

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA (UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN) POR M ² .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.61
	ECONÓMICA	HAB	0.98
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.23
	REGULAR	HAD	1.46
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.95
	BUENA	HAF	4.43
	MUY BUENA	HAG	6.15
	DE LUJO	HAH	7.49

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.



PODER LEGISLATIVO

REGULAR

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

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

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

LUJO

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y



PODER LEGISLATIVO

alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y traveses) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., móntenles y Vigas “C”).

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

DEPARTAMENTAL

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

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA/M ² .
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.96
	REGULAR	COB	2.95
	BUENA	COC	8.31
	MUY BUENA	COD	12.3
	DE LUJO	COE	14.15
	DEPARTAMENTAL	COF	21.85

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros



PODER LEGISLATIVO

menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

LIGERA

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIA

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

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

PESADA

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA/M ² .
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	10.1
	LIGERA	INB	12.91
	MEDIANA	INC	17.67
	PESADA	IND	20.38

INSTALACIONES ESPECIALES.

TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS

Elementos que almacenan gas licuado y gas natural, fabricados en diferentes capacidades, según el uso del inmueble. Instalados generalmente en las azoteas con columnas de llenado y de salidas en tubería de cobre en diferentes calibres según la presión requerida.

CISTERNAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA POR M ³ .
INSTALACIONES ESPECIALES	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEA	2.5
	CISTERNAS POR METROS CÚBICOS	IEB	3.69

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ALBERCA.

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

CANCHAS DEPORTIVAS.

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

BARDAS DE TABIQUE.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA/M ² .
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.23
	ALBERCA	OCB	0.61
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCC	0.61
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	0.98
	ÁREAS JARDINADAS	OCE	0.36

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 a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Quechultenango**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 601 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUECHULTENANGO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)