



# 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 San Luis Acatlán 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria*



# PODER LEGISLATIVO

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/489/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano Dr. Adair Hernández Martínez, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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/0188-60/2023 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 **San Luis Acatlán**, 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 once 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.*

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

### **III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA**

***“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2024, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala 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 de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndose a 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 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.*



## PODER LEGISLATIVO

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena, muy buena; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: Cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurante, bares, tienda de autoservicio, mercado; Especiales: elementos accesorios, obras complementarias; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico 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 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.-** 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 citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se realizó el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio 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 nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

En ese sentido, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de San Luis Acatlán, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2024, se mantendrán las mismas tasas de 12 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 50% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM,



## PODER LEGISLATIVO

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.

**QUINTO.** - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, 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 la zona catastral homogénea más próxima.

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de San Luis Acatlán y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

### SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Usos de Suelo
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	Terrenos Rústicos

### SECTOR CATASTRAL 001.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520001	SAN LUIS ACATLÁN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520002	LOS ACHOTES
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520018	PIEDRA ANCHA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520012	JOLOTICHÁN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520015	MIAHUICHÁN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520021	POZA VERDE
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520013	LOMA BONITA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520061	JICAMALTEPEC



## PODER LEGISLATIVO

12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520092	SANLUISITO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520007	EL CARMEN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520008	CUANACAXTITLÁN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520026	YOLOXÓCHITL
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520069	NEJAPA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520149	RENACIMIENTO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520003	ARROYO CUMIAPA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520062	CAMALOTILLO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520010	HORCASITAS
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520025	TLAXCALIXTLAHUACA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520004	ARROYO MIXTECOLAPA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520017	PASCALA DEL ORO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520151	COL. SANTA CRUZ DEL MESÓN
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520043	LLANO SILLETA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520009	PUEBLO HIDALGO
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520020	POTRERILLO CUAPINOLE
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520037	TUXTEPEC
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520160	PLAN DE IGUALA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520006	BUENA VISTA
12	GUERRERO	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520022	RIO IGUAPA



## PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

## PODER LEGISLATIVO

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	<b>DESNIVEL POR METRO</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR DE CASTIGO</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	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:

	<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



## PODER LEGISLATIVO

	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60

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

De aplicación 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 Supo	Facto	Relación de Supo 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

### 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 **MSL/246/2022**, **fechado el 13 de Octubre de 2022**, 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 el ejercicio fiscal 2023; la que con oficio **MSL/246/2022** de fecha **13 DE OCTUBRE DE 2022**, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”



## 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 **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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 50% 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 **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 10 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 se mantienen sin variación los valores catastrales para el ejercicio fiscal 2024 respecto del ejercicio fiscal anterior, y que se aplicarán** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **San Luis Acatlán**, 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”.

Por acuerdo del Cabildo Municipal, **aprobaron mantener vigentes los valores de uso de suelo y construcción del 2023 aplicables para el 2024**, y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, **se cita como antecedente** la solicitud de validación mediante oficio número PM/489/2023 fechado el 11 de octubre de 2023, dirigido a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, por el que informa que se dejarán vigentes las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción aprobadas para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1121/2022, de fecha 13 de octubre de 2022 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



## PODER LEGISLATIVO

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 San Luis Acatlán del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

**DECRETO NÚMERO 602 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 SAN LUIS ACATLÁN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Luis Acatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

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



## PODER LEGISLATIVO

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

#### SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	103.09
000	2	Terrenos de Humedad.	90.2
000	3	Terrenos de Temporal.	64.43
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.66
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	12.89
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	51.54
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	38.66
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	299.26

#### 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.



## PODER LEGISLATIVO

### 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.

### 7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

### 8.- TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>(001) COLONIA CENTRO</b>				
001	001	001	AV. HIDALGO	1.29
001	001	002	FRANCISCO I. MADERO	1.29
001	001	003	MORELOS	1.29
001	001	004	CONSTITUCIÓN	1.29
001	001	005	IGNACIO ZARAGOZA	1.29
001	001	006	5 DE MAYO	1.29



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
001	001	007	16 DE SEPTIEMBRE	1.29
001	001	008	5 DE MAYO	1.29
001	001	009	EL MIRADOR	1.29
001	001	010	MATAMOROS	1.29
001	001	011	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN	1.29
001	001	012	JUAN N. ÁLVAREZ	1.29
001	001	013	ARTÍCULO 123	1.29
001	001	014	LA QUEBRADA	1.29
001	001	015	LIBERTAD	1.29
001	001	016	INDUSTRIA	1.29
001	001	017	BELLAS ARTES	1.29
001	001	018	VISTA HERMOSA	1.29
001	001	019	PUENTE ALVARADO	1.29
001	001	020	JUSTO SIERRA	1.29
001	001	021	FCO. SARABIA	1.29
<b>(002) BARRIO DE PLAYA LARGA</b>				
001	002	022	PLAN DE AYUTLA	1.29
001	002	023	NIÑOS HÉROES	1.29
001	002	024	20 DE NOVIEMBRE	1.29
001	002	025	REFORMA	1.29
001	002	026	EL MIRADOR	1.29
001	002	027	16 DE SEPTIEMBRE	1.29
001	002	028	FRANCISCO I. MADERO	1.29
001	002	029	ALTAMIRANO	1.29
001	002	030	IGNACIO ALLENDE	1.29
001	002	031	ABASOLO	1.29
001	002	032	MATAMOROS	1.29
<b>(003) BARRIO DE SAN MIGUEL</b>				
001	003	033	2 DE ABRIL	1.29
001	003	034	QUINTANA ROO	0.95
001	003	035	MINA	0.95
001	003	036	NARCISO MENDOZA	0.95
001	003	037	CRISTÓBAL COLÓN	0.95
001	003	038	CUAUHTÉMOC	0.95



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M2 EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
001	003	039	EMILIANO ZAPATA	0.95
001	003	040	LIBRAMIENTO	0.95
001	003	041	BENITO JUÁREZ	0.95
001	003	042	GALEANA	0.95
001	003	043	MALINCHE	0.85
001	003	044	MANUEL RAMÍREZ	0.85
<b>(004) BARRIO SAN ISIDRO</b>				
001	004	045	DEL TRABAJO	1.29
001	004	046	VISTA HERMOSA	1.29
001	004	047	JUAN N. ÁLVAREZ	0.80
001	004	048	AGUSTÍN DE ITURBIDE	0.80
001	004	049	ACAPULCO	0.80
001	004	050	LA PALMA	0.80
001	004	051	ALLENDE	0.80
001	004	052	CORREGIDORA	0.80
001	004	053	RUBÉN DARÍO	0.80
001	004	054	MUNICIPIO EN CAMBIO	0.80
001	004	055	SAN MARCOS	0.77
001	004	056	VICENTE GUERRERO	0.77
<b>(005) BARRIO DE LA VILLA</b>				
001	005	057	INDEPENDENCIA	0.80
001	005	058	LA PALMA	0.80
001	005	059	CONSTITUCIÓN	0.80
001	005	060	INDUSTRIA	0.80
001	005	061	BELLAS ARTES	0.80
001	005	062	PROGRESO	0.80
001	005	063	5 DE FEBRERO	0.80
001	005	064	16 DE SEPTIEMBRE	0.80
001	005	065	BAJA CALIFORNIA	0.80
001	005	066	BELLAS ARTES	0.80
001	005	067	NIÑO ARTILLERO	0.80
001	005	068	REFORMA	0.80
001	005	069	20 DE NOVIEMBRE	0.80
001	005	070	ZITLALLI	0.80



# PODER LEGISLATIVO

<b>LOCALIDADES</b>				
<b>(006) LOS ACHOTES</b>				
002	006	071	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	006	072	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(007) PIEDRA ANCHA</b>				
002	007	073	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	007	074	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(008) JOLOTICHÁN</b>				
002	008	075	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	008	076	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(009) MIAHUICHÁN</b>				
002	009	077	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	009	078	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(010) POZA VERDE</b>				
002	010	079	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	010	080	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(011) LOMA BONITA</b>				
002	011	081	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	011	082	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(012) JICAMALTEPEC</b>				
002	012	083	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	012	084	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(013) SANLUISITO</b>				



## PODER LEGISLATIVO

002	013	085	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	013	086	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(014) EL CARMEN</b>				
002	014	087	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	014	088	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(015) CUANACAXTILÁN</b>				
002	015	089	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	015	090	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(016) YOLOXÓCHITL</b>				
002	016	091	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	016	092	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(017) NEJAPA</b>				
002	017	093	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	017	094	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(018) RENACIMIENTO</b>				
002	018	095	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	018	096	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(019) ARROYO CUMIAPA</b>				
002	019	097	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	019	098	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(020) CAMALOTILLO</b>				
002	020	099	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	020	100	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66



# PODER LEGISLATIVO

<b>(021) HORCASITAS</b>				
002	021	101	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	021	102	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(022) TLAXCALIXTLAHUACA</b>				
002	022	103	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	022	104	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(023) ARROYO MIXTECOLAPA</b>				
002	023	105	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	023	106	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(024) PASCALA DEL ORO</b>				
002	024	107	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	024	108	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(025) COL. SANTA CRUZ DEL MESÓN</b>				
002	025	109	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	025	110	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(026) LLANO SILLETA</b>				
002	026	111	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	026	112	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
002	026	113	TODAS LAS CALLES	0.66
<b>(027) PUEBLO HIDALGO</b>				
002	027	114	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	027	115	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
002	027	116	TODAS LAS CALLES	0.66



## PODER LEGISLATIVO

<b>(028) POTRERILLO CUAPINOLE</b>				
002	028	117	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	028	118	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(029) TUXTEPEC</b>				
002	029	119	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	029	120	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(030) PLAN DE IGUALA</b>				
002	030	121	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	030	122	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(031) BUENA VISTA</b>				
002	031	123	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	031	124	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
<b>(032) RÍO IGUAPA</b>				
002	032	125	AVENIDA PRINCIPAL	0.66
002	032	126	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66

### III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

#### 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



## PODER LEGISLATIVO

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.

### **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.

### **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 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 m<sup>2</sup> 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.52
	ECONÓMICA	HAB	0.60
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.70
	REGULAR	HAD	0.80
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.90
	BUENA	HAF	1.20

## 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.



## PODER LEGISLATIVO

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.20
	REGULAR	COB	1.80
	BUENA	COC	2.20

## TRANSITORIOS

**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 **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**,



## PODER LEGISLATIVO

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

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **San Luis Acatlán**, 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 602 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 SAN LUIS ACATLÁN DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)