



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 Tecpan de Galeana del Estado 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 **Tecpan de Galeana**, 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 AYT0/PM/207/2023, de fecha 14 de octubre de 2023, el Ciudadano M.A.P. Jesús Yasir Deloya Díaz, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, 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/0188-66/2023 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 **Tecpan de Galeana**, 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 diez 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 **Tecpan de Galeana, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado 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 de **Tecpan de Galeana**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **11.19%** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **5.35 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5.2 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023, además se determinó eliminar los impuestos adicionales de pro-educación, asistencia social y pro-caminos; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 15% en el mes de enero, el 12% en Febrero y el 10% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas



PODER LEGISLATIVO

Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

SEXTO.- *Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y localidades en el sector catastral 001 de acuerdo a la siguiente tabla:*

SECTOR CATASTRAL 001

Clave	Entidad	Clave	Municipio	Clave de Localidad	Localidad
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570001	Tecpan de Galeana
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570086	El Súchil
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570386	Las Tunas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570290	Los Llanitos
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570055	Nuxco
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570059	Papanoa
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570076	Rodesia
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570079	San Luis de la Loma
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570080	San Luis San Pedro
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570088	Tenexpa
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570089	Tetitlán
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570097	Villa Rotaria
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570439	Las Tunas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570004	Colonia Aguas Blancas



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570005	Santa Leonor
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570006	Caña de Castilla
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570007	Las Tortugas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570008	Playa Cayaquitos o Fracc. Playa Cayaquitos
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570009	Fracc. Huertos De Costa Sol
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570010	Fracc. Isla Mar
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570011	Pulsumiche
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570012	Fracc. Lagunas de Nuxco
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570013	Llano Grande
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570014	Potrero Grande
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570015	Nopalera y Palo Blanco
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570016	Hacienda de San Juan
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570017	Los Bajiales
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570018	El Espinalillo
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570019	Hacienda de Coyuquilla
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570020	La Palma
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570021	El Cuajilote
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570022	El Baden
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570023	La Cuesta
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570024	La Zanja
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570025	El Pitero
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570026	El Playón
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570027	El Carrizal
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570028	El Potrillero



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570029	Las Flechitas
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570030	Los Playones
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570031	El Banco Chiquito
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570032	Bárbara
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570033	Río Muerto
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570034	La Poza
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570035	La Cachimba
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570036	La Nopalera
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570037	Achota
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570038	El Tamarindo
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570039	El Huizache
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570040	El Banco
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570041	El Chilcarral
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570042	Puerto Escondido
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570043	San Miguel
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570044	El Chico
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570045	La Vinata
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570046	Bajos del Baden
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570047	El Roble
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570048	La Poza del Huincho
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570049	Los Barrancones
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570050	Los Manguitos
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570051	Fracc. Playa Los Pelicanos
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570052	El Trapiche



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570053	Santa Lucía
12	Guerrero	057	Tecpan de Galeana	120570054	La Isla

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.

PODER LEGISLATIVO

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

	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:

PODER LEGISLATIVO

	DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.00	1.00
	0.05	0.04	0.96
	1.00	0.07	0.93
	2.00	0.14	0.86
	3.00	0.21	0.79
	4.00	0.28	0.72
	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60

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

De aplicación 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 Supo	Relación de Supo	Facto Supo
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76

PODER LEGISLATIVO

De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72
De 6.01 a 7.00	0.90	De 16.01 a 17.00	0.70
De 7.01 a 8.00	0.88	De 17.01 a 18.00	0.68
De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01 a 19.00	0.66
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01 a 20.00	0.64
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62

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

De aplicación 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.

PODER LEGISLATIVO

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
Habitacional, 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.

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



PODER LEGISLATIVO

de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, 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 15% en el mes de enero, y el 12% en febrero, y el 10% en marzo; 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 **Tecpan de Galeana**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

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

La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2023, para que el incremento del próximo año 2024 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, en el artículo 7 del impuesto predial, mantiene la tasa de **5.20** 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**



PODER LEGISLATIVO

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 7 de la Ley de Ingresos del municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 AYT0/PM/361/2022 fechado el 7 de octubre de 2022, dirigido a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, que revisó y validó la iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1047/2022, de fecha 7 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 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.



PODER LEGISLATIVO

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 Tecpan de Galeana del Estado 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 605 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 TECPAN DE GALEANA DEL ESTADO 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 **Tecpan de Galeana**, 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 SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	UNIDAD DE MEDIDA VALOR POR HA. EN UMA
000	001	Terrenos de Riego menos de 20 km de distancia Cabecera Municipal.	52.23
000	002	Terrenos de Riego a más de 20 km de distancia Cabecera Municipal.	26.12
000	003	Terrenos de humedad (cocotero y otros) a menos de 20 km de distancia de cabecera municipal	26.12
000	004	Terrenos de humedad (cocotero y otros) a más de 20 km de distancia de cabecera municipal	12.68
000	005	Terrenos de Temporal a menos de 20 km de distancia de cabecera municipal	26.12
000	006	Terrenos de Temporal a más de 20 km de distancia de cabecera municipal	19.58
000	007	Terrenos De Agostadero Laborable a menos de 20 km de cabecera municipal	13.06
000	008	Terrenos De Agostadero Laborable a más de 20 km de cabecera municipal	10.45
000	009	Terrenos de Agostadero cerril a menos de 20 km de cabecera municipal	10.45

SECTOR CATASTRAL	CLAVE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	UNIDAD DE MEDIDA VALOR POR HA. EN UMA
000	010	Terrenos de Agostadero cerril a más de 20 km de cabecera municipal	6.52
000	011	Monte alto en explotación forestal a menos de 20 km de cabecera municipal	63.39
000	012	Monte alto en explotación forestal a más de 20 km de cabecera municipal	39.18
000	013	Monte alto sin explotación forestal a menos de 20 km de cabecera municipal	26.12
000	014	Monte alto sin explotación forestal a más de 20 km de cabecera municipal	12.68

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 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 sin explotación forestal.

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

7.- Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.

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

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

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
(001) CENTRO				
001	001	001	Av. Independencia	2.13
001	001	002	Reforma	2.13
001	001	003	H. Galeana	2.13
001	001	004	Gral. Enrique Angón	2.13
001	001	005	Gral. Ramos	2.13
001	001	006	Demetrio Ramos	2.13
001	001	007	Ana Acosta	2.13
001	001	008	Isaac Newton	2.13
001	001	009	Luis Pasteur	2.13
001	001	010	Ayuntamiento	2.13
001	001	011	Gral. Berdeja	2.13



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	001	012	Juan Álvarez	2.13
001	001	013	Progreso	2.13
001	001	014	Pablo Galeana	2.13
001	001	015	Av. San Bartolo	2.13
001	001	016	Josefa Ortíz de Domínguez	2.13
001	001	017	Gral. Martínez	2.13
001	001	018	13 abril	2.07
001	001	019	Apolonio Castillo	2.07
001	001	020	Cuauhtémoc	2.07
001	001	021	16 Septiembre	2.07
001	001	022	Morelos	2.07
001	001	023	Aldama	2.07
001	001	024	Josefa Ortíz De Domínguez	2.07
001	001	025	Julio Adams	2.07
001	001	026	Hermenegildo Galeana	2.07
001	001	027	Isaac Newton	2.07
001	001	028	José E Solís	2.07
001	001	029	Enrique Angón	2.07
001	001	030	Progreso	2.07
001	001	031	Demetrio Ramos	2.07
001	001	032	Pablo Galeana	2.07
001	001	033	Alejandro Volta	2.07
001	001	034	Juan R Escudero	2.07
001	001	035	Leona Vicario	2.07
001	001	036	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	001	037	Nicolás Bravo	2.07
001	001	038	Pípila	2.07
001	001	039	Prado	2.07
001	001	040	Gral. Cesáreo Ramos	2.07
(002) EL TEPETATE				



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	002	001	Benito Juárez	2.07
001	002	002	Amadeo Vidales	2.07
001	002	003	Miguel Negrete	2.07
001	002	004	Valentín Gómez Farías	2.07
001	002	005	Sin Nombre	2.07
001	002	006	Andador Sin Nombre	2.07
001	002	007	En Proyecto	2.07
(003) EL PARACATAL				
001	003	001	Pípila	2.07
001	003	002	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	003	003	Sin Nombre	2.07
001	003	004	Andador Sin Nombre	2.07
(004) LA LAGUNILLA 2				
001	004	001	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	004	002	La Lagunilla	2.07
001	004	003	Callejón Pípila	2.07
001	004	004	Andador Sin Nombre	2.07
(005) FRACC AJUQUIAC				
001	005	001	Sin Nombre	2.07
001	005	002	Andador Sin Nombre	2.07
(006) EL PRI				
001	006	001	Yucatán	2.03
001	006	002	Vicente Montesinos	2.03
001	006	003	Guillermo Prieto	2.03
001	006	004	Tabasco	2.03
001	006	005	Aquiles Serdán	2.03
001	006	006	Valente De La Cruz	2.03
001	006	007	Privada de Plutarco Elías Calles	2.03
001	006	008	Plutarco Elías Calles	2.03
001	006	009	Callejón Veracruz	2.03



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	006	010	Pascual Orozco	2.03
001	006	011	Álvaro Obregón	2.03
001	006	012	Sin Nombre	2.03
001	006	013	Andador Sin Nombre	2.03
(007) FRANCISCO I MADERO				
001	007	001	Adolfo López Mateos	2.03
001	007	002	Gral. Anaya	2.03
001	007	003	Pino Suárez	2.03
001	007	004	Ponciano Arriaga	2.03
001	007	005	Álvaro Obregón	2.03
001	007	006	Mariano Matamoros	2.03
001	007	007	Venustiano Carranza	2.03
001	007	008	Coahuila	2.03
001	007	009	Sin Nombre	2.03
001	007	010	Andador Sin Nombre	2.03
(008) REVOLUCIÓN				
001	008	001	Juan N Álvarez	2.03
001	008	002	Benito Juárez	2.03
001	008	003	Ignacio Ramírez	2.03
001	008	004	Amadeo Vidales	2.03
001	008	005	Ramón Corona	2.03
001	008	006	Gral. Anaya	2.03
001	008	007	Sin Nombre	2.03
001	008	094	Andador Sin Nombre	2.03
(009) EL FORTÍN				
001	009	001	Gómez Farías	2.03
001	009	002	Ignacio Zaragoza	2.03
001	009	003	El Fortín	2.03
001	009	004	Valente De La Cruz	2.03
001	009	005	Mariano Escobedo	2.03



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	009	006	Leandro Valle	2.03
001	009	007	Callejón Del Prado	2.03
001	009	008	Sin Nombre	2.03
001	009	009	Andador Sin Nombre	2.03
(010) EMILIANO ZAPATA				
001	010	001	Lerdo de Tejada	2.03
001	010	002	Manuel Doblado	2.03
001	010	003	Justino Romero	2.03
001	010	004	Rubén Figueroa	2.03
001	010	005	C. Zapata	2.03
001	010	006	Sin Nombre	2.03
001	010	007	Andador sin Nombre	2.03
(011) LINDA VISTA				
001	011	001	Gabino Barrera	2.03
001	011	002	Ignacio Mejía	2.03
001	011	003	Lázaro Cárdenas	2.03
001	011	004	José María Iglesias	2.03
001	011	005	Jesús González Ortega	2.03
001	011	006	Rodrigo Iturburo	2.03
001	011	007	Sonora	2.03
001	011	008	Ignacio de la Torre	2.03
001	011	009	Luis Echeverría	2.03
001	011	010	Sin Nombre	2.03
001	011	011	Andador Sin Nombre	2.03
(012) CABALLERO ABURTO				
001	012	001	Primavera	2.03
001	012	002	Invierno	2.03
001	012	003	Verano	2.03
001	012	004	Otoño	2.03
001	012	005	Carlos Darwin	2.03



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	012	006	Reforma	2.03
001	012	007	Vicente Guerrero	2.03
001	012	008	Sin Nombre	2.03
001	012	009	Andador Sin Nombre	2.03
(013) EL CORTE				
001	013	001	12 de Octubre	2.03
001	013	002	Valente de la Cruz	2.03
001	013	003	5 de Mayo	2.03
001	013	004	Juan Morales	2.03
001	013	005	Filomeno Mata	2.03
001	013	006	María Curie	2.03
001	013	007	Piedra Grande	2.03
001	013	008	Carmen C Montaño	2.03
001	013	009	Sin Nombre	2.03
001	013	010	Andador Sin Nombre	2.03
(014) HERMENEGILDO GALEANA				
001	014	001	Luis Echeverría	1.82
001	014	002	Rafael Armenta	1.82
001	014	003	Sonora	1.82
001	014	004	México	1.82
001	014	005	Querétaro	1.82
001	014	006	Sitio Cuautla	1.82
001	014	007	Niño Artillero	1.82
001	014	008	Tecpan	1.82
001	014	009	Juan Dorantes	1.82
001	014	010	Sin Nombre	1.82
001	014	011	Andador Sin Nombre	1.82
(015) LAS TEJERÍAS O JESÚS MARÍA				
001	015	001	Sin Nombre	1.82
001	015	002	Andador Sin Nombre	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
(016) EL CAPIRE				
001	016	001	Sin Nombre	1.82
001	016	002	Andador Sin Nombre	1.82
(017) CERRO DE LA MÁQUINA				
001	017	001	Sin Nombre	1.82
001	017	002	Andador Sin Nombre	1.82
(018) FRAC. NUEVO HORIZONTE PARA GUERRERO				
001	018	001	Sin Nombre	1.82
001	018	002	Andador Sin Nombre	1.82
(019) EL CERRITO				
001	019	001	Manuel Ramos Arizpe	1.82
001	019	002	Vicente Guerrero	1.82
001	019	003	Niños Héroe	1.82
001	019	004	José E Solís	1.82
001	019	005	Francisco Villa	1.82
001	019	006	Niño Perdido	1.82
001	019	007	Hermenegildo Galeana	1.82
001	019	008	Sor Juana Inés de la Cruz	1.82
001	019	009	Sin Nombre	1.82
001	019	010	Andador Sin Nombre	1.82
(020) VICENTE GUERRERO				
001	020	001	Sin Nombre	1.82
001	020	002	Andador Sin Nombre	1.82
(021) LAS TUNAS				
001	021	001	Nísperos	1.82
001	021	002	Sin Nombre	1.82
001	021	003	Andador Sin Nombre	1.82
(022) RAMOS				
001	022	001	Hermanos Flores Magón	1.82
001	022	002	Luis Donald Colosio	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	022	003	20 de Noviembre	1.82
001	022	004	Insurgentes	1.82
001	022	005	Educación	1.82
001	022	006	13 de Abril	1.82
001	022	007	Miguel Hidalgo y Costilla	1.82
001	022	008	5 de Mayo	1.82
001	022	009	Roberto Rebolledo	1.82
001	022	010	Sin Nombre	1.82
001	022	011	Andador Sin Nombre	1.82
(023) LOS LLANITOS				
001	023	001	Sin Nombre	1.82
001	023	002	Andador Sin Nombre	1.82
(024) LOMAS BONITAS				
001	024	001	Sin Nombre	1.82
001	024	002	Andador Sin Nombre	1.82
(025) AGUAS BLANCAS				
001	025	001	Sin Nombre	1.82
001	025	002	Andador Sin Nombre	1.82
(026) EL SUCHIL				
001	026	001	Nicolás Bravo	1.82
001	026	002	Aldama	1.82
001	026	003	Callejón Priv. Los Manguitos	1.82
001	026	004	José Laureano	1.82
001	026	005	José María Michelena	1.82
001	026	006	Tulipanes	1.82
001	026	007	Leona Vicario	1.82
001	026	008	Mariana Matamoros	1.82
001	026	009	Gregorio Galeana	1.82
001	026	010	Pablo Galeana	1.82
001	026	011	Rayón	1.82

PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	026	012	Ignacio Allende	1.82
001	026	013	Coatán	1.82
001	026	014	Francisco Ruíz Massieu	1.82
001	026	015	Heriberto Noriega Cantú	1.82
001	026	016	Zapata	1.82
001	026	017	Juan N Álvarez	1.82
001	026	018	Sin Nombre	1.82
001	026	019	Andador Sin Nombre	1.82
(027) VISTA HERMOSA				
001	027	001	Francisco Ruíz Massieu	1.82
001	027	002	Heriberto Noriega Cantú	1.82
001	027	003	Zapata	1.82
001	027	004	Hermenegildo Galeana	1.82
001	027	005	Juan N Álvarez	1.82
001	027	006	Sin Nombre	1.82
001	027	007	Andador Sin Nombre	1.82
(028) DIANA LAURA RIOJAS				
001	028	001	Cuitláhuac	1.82
001	028	002	Sin Nombre	1.82
001	028	003	Andador Sin Nombre	1.82
(029) FRACC REAL DE VISTA HERMOSA				
001	029	001	Sin Nombre	1.82
001	029	002	Andador Sin Nombre	1.82
(030) LA PROVIDENCIA				
001	030	001	Sin Nombre	1.82
001	030	002	Andador Sin Nombre	1.82
(031) EL JOVERO				
001	031	001	Sin Nombre	1.82
001	031	002	Andador Sin Nombre	1.82
032) EL JOVERITO				



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	032	001	Sin Nombre	1.82
001	032	002	Andador Sin Nombre	1.82
(033) LUIS VALDOVINOS				
001	033	001	Sin Nombre	1.82
001	033	002	Andador Sin Nombre	1.82
(034) LAS FLORES				
001	034	001	Sin Nombre	1.82
001	034	002	Andador Sin Nombre	1.82
(035) GUADALUPE SOLIS				
001	035	001	Sin Nombre	1.82
001	035	002	Andador Sin Nombre	1.82
(036) EL RODEO				
001	036	001	Sin Nombre	1.82
001	036	002	Andador Sin Nombre	1.82
(037) BUENOS AIRES				
001	037	001	Sin Nombre	1.82
001	037	003	Andador Sin Nombre	1.82
(038) FRACC RIVERA				
001	038	001	Sin Nombre	1.82
001	038	003	Andador Sin Nombre	1.82
(039) FRACC ARROYO DE AJUQUIAC				
001	039	001	Sin Nombre	1.82
001	039	003	Andador Sin Nombre	1.82
LOCALIDADES				
(040) TETITLÁN				
001	040	001	Primer Congreso de Anáhuac	1.82
001	040	003	Chapultepec	1.82
001	040	003	Niños Héroeos	1.82
001	040	004	Conspiración de Querétaro	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	040	005	Sin Nombre	1.82
001	040	006	Andador Sin Nombre	1.82
001	040	007	Todas las calles	1.82
(041) TENEXPA				
001	041	001	José María Morelos	1.82
001	041	003	Martín Albarrán	1.82
001	041	003	Juan N Álvarez	1.82
001	041	004	Dr. Liceaga	1.82
001	041	005	Amadeo Vidales	1.82
001	041	006	Justo Sierra	1.82
001	041	007	Emiliano Zapata	1.82
001	041	008	Andrés Quintana Roo	1.82
001	041	009	Niños Héroeos	1.82
001	041	010	Cuauhtémoc	1.82
001	041	011	Guadalupe Victoria	1.82
001	041	012	Corregidora	1.82
001	041	013	Bustamante	1.82
001	041	014	Mariano Abasolo	1.82
001	041	015	Hermenegildo Galeana	1.82
001	041	016	José Sixto Verdusco	1.82
001	041	017	Callejón De la Poza	1.82
001	041	018	Nicolás Bravo	1.82
001	041	019	Av. El Bajadero	1.82
001	041	020	Federico F	1.82
001	041	021	Sin Nombre	1.82
001	041	022	Andador Sin Nombre	1.82
(042) VILLA ROTARIA				
001	042	001	Sin Nombre	1.82
001	042	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	042	003	Todas las Calles	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
(043) SANTA LEONOR				
001	043	001	Sin Nombre	1.82
001	043	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	043	003	Todas las Calles	1.82
(044) CAÑA DE CASTILLA				
001	044	001	Sin Nombre	1.82
001	044	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	044	003	Todas las Calles	1.82
(045) LAS TORTUGAS				
001	045	001	Sin Nombre	1.82
001	045	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	045	003	Todas las Calles	1.82
(046) RODESIA				
001	046	001	Sin Nombre	1.82
001	046	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	046	003	Todas las Calles	1.82
(047) NUXCO				
001	047	001	Emiliano Zapata	1.82
001	047	002	Hermenegildo Galeana	1.82
001	047	003	Progreso	1.82
001	047	004	María de la O	1.82
001	047	005	Adolfo López Mateos	1.82
001	047	006	Linda Vista	1.82
001	047	007	Venustiano Carranza	1.82
001	047	008	Fortunato Padilla	1.82
001	047	009	Plan de Ayala	1.82
001	047	010	Antigua Ex Hacienda de Nuxco	1.82
001	047	011	La Perdida	1.82
001	047	012	Sin Nombre	1.82
001	047	013	Andador Sin Nombre	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	047	014	Todas las Calles	1.82
(048) PLAYA CAYAQUITOS O FRACC PLAYA CAYAQUITOS				
001	048	001	Sin Nombre	1.82
001	048	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	048	003	Todas las Calles	1.82
(049) FRACC HUERTOS DE COSTA SOL				
001	049	001	Sin Nombre	1.82
001	049	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	049	003	Todas las Calles	1.82
(050) FRACC ISLA MAR				
001	050	001	Sin Nombre	1.82
001	050	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	050	003	Todas las Calles	1.82
(051) PULSUMICHE				
001	051	001	Sin Nombre	1.82
001	051	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	051	003	Todas las Calles	1.82
(052) FRACC LAGUNAS DE NUXCO				
001	052	001	Sin Nombre	1.82
001	052	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	052	003	Todas las Calles	1.82
(053) SAN LUIS SAN PEDRO				
001	053	001	Carretera Nacional Aca-Zihua	1.82
001	053	002	Nicaragua	1.82
001	053	003	Cura	1.82
001	053	004	Brasil	1.82
001	053	005	Chile	1.82
001	053	006	Argentina	1.82
001	053	007	Panamá	1.82
001	053	008	Haití	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	053	009	Venezuela	1.82
001	053	010	Río Zihuatlán	1.82
001	053	011	Río Casas Grandes	1.82
001	053	012	Río Balsas	1.82
001	053	013	Río Bravo	1.82
001	053	014	Ignacio Allende	1.82
001	053	015	Río Sinaloa	1.82
001	053	016	Primero de Mayo	1.82
001	053	017	Benito Juárez	1.82
001	053	018	Valentín Gómez Farías	1.82
001	053	019	Zonite	1.82
001	053	020	Niños Héroeos	1.82
001	053	021	Guillermo Prieto	1.82
001	053	022	Progreso	1.82
001	053	023	Lucio Cabañas	1.82
001	053	024	Aldama	1.82
001	053	025	Hidalgo	1.82
001	053	026	Buenos aires	1.82
001	053	027	Av. Adolfo López Mateos	1.82
001	053	028	Centenario	1.82
001	053	029	Francisco Villa	1.82
001	053	030	José María Morelos	1.82
001	053	031	Antonio Castrejón	1.82
001	053	032	Ixtlán	1.82
001	053	033	Amado Nervo	1.82
001	053	034	Tláloc	1.82
001	053	035	Lázaro Cárdenas	1.82
001	053	036	Hermenegildo Galeana	1.82
001	053	037	Justo Sierra	1.82
001	053	038	Flores Magón	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	053	039	Río Támesis	1.82
001	053	040	23 de Septiembre	1.82
001	053	041	20 de Noviembre	1.82
001	053	042	Río Mayo	1.82
001	053	043	Río Azul	1.82
001	053	044	16 de Septiembre	1.82
001	053	045	Río San Fernando	1.82
001	053	046	Río Nazas	1.82
001	053	047	Río Conchos	1.82
001	053	048	Río Fuerte	1.82
001	053	049	Guadalupe Victoria	1.82
001	053	050	Ignacio Comonfort	1.82
001	053	051	Ignacio Manuel Altamirano	1.82
001	053	052	Revolución	1.82
001	053	053	Pablo Galeana	1.82
001	053	054	Vista Hermosa	1.82
001	053	055	Simón Bolívar	1.82
001	053	056	Las Vegas	1.82
001	053	057	Truenos	1.82
001	053	058	Higueras	1.82
001	053	059	Limonero	1.82
001	053	060	Andador Sin Nombre	1.82
001	053	061	Todas las Calles	1.82
(054) SAN LUIS DE LA LOMA				
001	054	001	Valentín Canalizo	1.82
001	054	002	Nicolás Bravo	1.82
001	054	003	José María Bocanegra	1.82
001	054	004	José Justo	1.82
001	054	005	Pedro Vélez	1.82
001	054	006	Av. Salvador Flores Magón	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	054	007	Negrete	1.82
001	054	008	Iturbide	1.82
001	054	009	Pedro María Anaya	1.82
001	054	010	Carretera Nal. Aca-Zihua	1.82
001	054	011	Valente De La Cruz	1.82
001	054	012	Allende	1.82
001	054	013	Altamirano	1.82
001	054	014	Félix María Zuloaga	1.82
001	054	015	Hermenegildo Galeana	1.82
001	054	016	Venustiano Carranza	1.82
001	054	017	María Lombardi	1.82
001	054	018	Lerdo de Tejada	1.82
001	054	019	Martín Carrera	1.82
001	054	020	Mariano Arista	1.82
001	054	021	Díaz	1.82
001	054	022	Díaz De La Vega	1.82
001	054	023	Reforma	1.82
001	054	024	Francisco Villa	1.82
001	054	025	Eulalio Gutiérrez	1.82
001	054	026	2 de Abril	1.82
001	054	027	Miguel Mercado Ríos	1.82
001	054	028	20 de Noviembre	1.82
001	054	029	Francisco I. Madero	1.82
001	054	030	Ignacio Zaragoza	1.82
001	054	031	Venustiano Carranza	1.82
001	054	032	Luis Echeverría	1.82
001	054	033	Juan Bautista	1.82
001	054	034	Miguel Mercado Ríos	1.82
001	054	035	Melchor Ocampo	1.82
001	054	036	Valente De La Cruz	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	054	037	Sin Nombre	1.82
001	054	038	Andador Sin Nombre	1.82
001	054	039	Todas las Calles	1.82
(055) PAPANOA				
001	055	001	18 de Marzo	1.82
001	055	002	Plan de Ayala	1.82
001	055	003	13 de Septiembre	1.82
001	055	004	5 de Mayo	1.82
001	055	005	M Acuña	1.82
001	055	006	José Vasconcelos	1.82
001	055	007	Justo Sierra	1.82
001	055	008	Leona Vicario	1.82
001	055	009	Benito Juárez	1.82
001	055	010	Juan Rulfo	1.82
001	055	011	20 de Noviembre	1.82
001	055	012	Valente De La Cruz	1.82
001	055	013	Ignacio Ramírez	1.82
001	055	014	Ricardo Flores Magón	1.82
001	055	015	Amado Nervo	1.82
001	055	016	Victoriano Huerta	1.82
001	055	017	Gral. Nicolás Bravo	1.82
001	055	018	Pedro María Anaya	1.82
001	055	019	27 de Octubre	1.82
001	055	020	M. Ávila Camacho	1.82
001	055	021	Emiliano Zapata	1.82
001	055	022	Lázaro Cárdenas	1.82
001	055	023	Guerrero	1.82
001	055	024	Nayarit	1.82
001	055	025	Guanajuato	1.82
001	055	026	Aguascalientes	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	055	027	Nuevo León	1.82
001	055	028	Tamaulipas	1.82
001	055	029	Sonora	1.82
001	055	030	California	1.82
001	055	031	Celestino Moreno	1.82
001	055	032	Tabasco	1.82
001	055	033	Campeche	1.82
001	055	034	Moctezuma	1.82
001	055	035	Cristóbal Colón	1.82
001	055	036	Oaxaca	1.82
001	055	037	Adolfo Serna	1.82
001	055	038	Carretera Nal. Aca-Zihua	1.82
001	055	039	Zaragoza	1.82
001	055	040	Guadalupe Victoria	1.82
001	055	041	Mariano Escobedo	1.82
001	055	042	Juan Álvarez	1.82
001	055	043	Abasolo	1.82
001	055	044	Alejandro Cervantes	1.82
001	055	045	Celestino Moreno	1.82
001	055	046	Sin Nombre	1.82
001	055	047	Andador Sin Nombre	1.82
001	055	048	Todas las Calles	1.82
(056) LLANO GRANDE				
001	056	001	Sin Nombre	1.82
001	056	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	056	003	Todas las Calles	1.82
(057) POTRERO GRANDE				
001	057	001	Sin Nombre	1.82
001	057	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	057	003	Todas las Calles	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
(058) NOPALERA Y PALO BLANCO				
001	058	001	Sin Nombre	1.82
001	058	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	058	003	Todas las Calles	1.82
(059) HACIENDA DE SAN JUAN				
001	059	001	Sin Nombre	1.82
001	059	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	059	003	Todas las Calles	1.82
(060) LOS BAJIALES				
001	060	001	Sin Nombre	1.82
001	060	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	060	003	Todas las Calles	1.82
(061) EL ESPINALILLO				
001	061	001	Sin Nombre	1.82
001	061	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	061	003	Todas las Calles	1.82
(062) HACIENDA DE COYUQUILLA				
001	062	001	Sin Nombre	1.82
001	062	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	062	003	Todas las Calles	1.82
(063) LA PALMA				
001	063	001	Sin Nombre	1.82
001	063	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	063	003	Todas las Calles	1.82
(064) EL CUAJILOTE				
001	064	001	Sin Nombre	1.82
001	064	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	064	003	Todas las Calles	1.82
(065) EL BADEN				
001	065	001	Sin Nombre	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	065	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	065	003	Todas las Calles	1.82
(066) LA CUESTA				
001	066	001	Sin Nombre	1.82
001	066	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	066	003	Todas las Calles	1.82
(067) LA ZANJA				
001	067	001	Sin Nombre	1.82
001	067	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	067	003	Todas las Calles	1.82
(068) EL PITERO				
001	068	001	Sin Nombre	1.82
001	068	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	068	003	Todas las Calles	1.82
(069) EL PLAYON				
001	069	001	Sin Nombre	1.82
001	069	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	069	003	Todas las Calles	1.82
(070) EL CARRIZAL				
001	070	001	Sin Nombre	1.82
001	070	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	070	003	Todas las Calles	1.82
(071) EL POTRERILLO				
001	071	001	Sin Nombre	1.82
001	071	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	071	003	Todas las Calles	1.82
(072) LAS FLECHITAS				
001	072	001	Sin Nombre	1.82
001	072	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	072	003	Todas las Calles	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
(073) LOS PLAYONES				
001	073	001	Sin Nombre	1.82
001	073	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	073	003	Todas las Calles	1.82
(074) EL BANCO CHIQUITO				
001	074	001	Sin Nombre	1.82
001	074	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	074	003	Todas las Calles	1.82
(075) BARBARA				
001	075	001	Sin Nombre	1.82
001	075	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	075	003	Todas las Calles	1.82
(076) RÍO MUERTO				
001	076	001	Sin Nombre	1.82
001	076	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	076	003	Todas las Calles	1.82
(077) SANTA LEONOR				
001	077	001	Sin Nombre	1.82
001	077	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	077	003	Todas las Calles	1.82
(078) LA POZA				
001	078	001	Sin Nombre	1.82
001	078	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	078	003	Todas las Calles	1.82
(079) LA CACHIMBA				
001	079	001	Sin Nombre	1.82
001	079	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	079	003	Todas las Calles	1.82
(080) LA NOPALERA				
001	080	001	Sin Nombre	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	080	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	080	003	Todas las Calles	1.82
(081) ACHOTA				
001	081	001	Sin Nombre	1.82
001	081	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	081	003	Todas las Calles	1.82
(082) EL TAMARINDO				
001	082	001	Sin Nombre	1.82
001	082	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	082	003	Todas las Calles	1.82
(083) EL HUIZACHE				
001	083	001	Sin Nombre	1.82
001	083	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	083	003	Todas las Calles	1.82
(084) EL BANCO				
001	084	001	Sin Nombre	1.82
001	084	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	084	003	Todas las Calles	1.82
(085) EL CHILCARRAL				
001	085	001	Sin Nombre	1.82
001	085	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	085	003	Todas las Calles	1.82
(086) PUERTO ESCONDIDO				
001	086	001	Sin Nombre	1.82
001	086	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	086	003	Todas las Calles	1.82
(087) SAN MIGUEL				
001	087	001	Sin Nombre	1.82
001	087	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	087	003	Todas las Calles	1.82



PODER LEGISLATIVO

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
(088) EL CHICO				
001	088	001	Sin Nombre	1.82
001	088	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	088	003	Todas las Calles	1.82
(089) LA VINATA				
001	089	001	Sin Nombre	1.82
001	089	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	089	003	Todas las Calles	1.82
(090) BAJOS DEL BADEN				
001	090	001	Sin Nombre	1.82
001	090	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	090	003	Todas las Calles	1.82
(091) EL ROBLE				
001	091	001	Sin Nombre	1.82
001	091	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	091	003	Todas las Calles	1.82
(092) LA POZA DEL HUINCHO				
001	092	001	Sin Nombre	1.82
001	092	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	092	003	Todas las Calles	1.82
(093) LOS BARRANCONES				
001	093	001	Sin Nombre	1.82
001	093	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	093	003	Todas las Calles	1.82
(094) LOS MANGUITOS				
001	094	001	Sin Nombre	1.82
001	094	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	094	003	Todas las Calles	1.82
(095) FRACC PLAYA LOS PELÍCANOS				
001	095	001	Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	095	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	095	003	Todas las Calles	1.82
(096) EL TRAPICHE				
001	096	001	Sin Nombre	1.82
001	096	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	096	003	Todas las Calles	1.82
(097) SANTA LUCÍA				
001	097	001	Sin Nombre	1.82
001	097	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	097	003	Todas las Calles	1.82
(098) LA ISLA				
001	098	001	Sin Nombre	1.82
001	098	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	098	003	Todas las Calles	1.82

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. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.



PODER LEGISLATIVO

ECONÓMICA

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos



PODER LEGISLATIVO

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

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

BUENA

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

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

MUY BUENA

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

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² . UMAS
HABITACIONAL	Precaria	HAA	0.88
	Económica	HAB	1.00
	Interés Social	HAC	0.95
	Regular	HAD	0.97
	Interés Medio	HAE	1.18
	Buena	HAF	1.30
	Muy Buena	HAG	1.77

COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente



PODER LEGISLATIVO

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.

TIENDA DE AUTOSERVICIO

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratables y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts. equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMAS
COMERCIAL	Económica	COA	3.31
	Regular	COB	5.32
	Buena	COC	7.69
	Muy Buena	COD	19.02
	Tienda de Autoservicio	COE	22.82
	Tiendas departamentales	COF	46.78

INDUSTRIAL

ECONÓMICA

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

LIGERA

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

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

MEDIANA

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

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento.



PODER LEGISLATIVO

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 ECONÓMICA	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 UMAS
INDUSTRIAL	Económica	INA	2.46
	Ligera	INB	2.58
	Mediana	INC	3.07
	Pesada	IND	3.69

USO EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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.; construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación



PODER LEGISLATIVO

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 6.0 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, 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, travesaños 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMAS
EDIFICIOS DE OFICINAS	Regular	EOA	4.30
	Buena	EOB	4.92
	Muy Buena	EOC	5.54

INSTALACIONES ESPECIALES

CISTERNAS

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

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M ² . UMAS
-----	-------	----------	------------------------------

		CONSTRUCCION	
INSTALACIONES ESPECIALES	Cisternas	IEA	13.71

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

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.

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.

PALAPAS

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Estacionamiento Descubierta	OCA	2.07
	Estacionamiento Cubierta	OCB	3.02
	Albercas	OCC	1.23
	Bardas De Tabique	OCD	1.30
	Áreas ajardinadas	OCE	0.86
	Palapas	OCF	2.13

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 **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, 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 7** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 605 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 TECPAN DE GALEANA DEL ESTADO GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)