



# 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 Tepecoacuilco de Trujano 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 y las 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 número PRE/0182/2023, del 13 de octubre de 2023, el Ciudadano Profr. Félix López Olivares, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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/0188-68/2023, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 11 de octubre de 2023, de la que se desprende que los y las



## PODER LEGISLATIVO

integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero 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; 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 Reglamento citados, se realizó el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado 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; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que se concluye que los valores catastrales del terreno representan en promedio un 47.52% del valor comercial; determinándose que los valores catastrales están en un 126.06% por debajo de los valores comerciales; en lo que respecta al valor catastral de la construcción representan en promedio el 3.46% con respecto al valor comercial; determinando que los valores catastrales de la construcción se encuentran por debajo de los valores comerciales en un 5,958.63%.



## PODER LEGISLATIVO

*Derivado de la “acción de inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumuladas 36/2023 y 48/2023, promovidas por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos y la Comisión de los derechos Humanos del Estado de Guerrero, demandando la invalidez de diversas disposiciones de las Leyes de Ingresos para los distintos Municipios del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023, publicadas en el periódico oficial de dicha entidad federativa el doce, veintitrés y veintisiete de diciembre de dos mil veintidós”. Se propone no considerar impuestos adicionales para el ejercicio fiscal 2024; también se propone no incrementar los valores catastrales de suelo y construcción para el año 2024, con respecto a los valores catastrales del año 2023. Por otro lado, se propone aplicar la tasa del 3.6 al millar anual para el año 2024, en lugar de la tasa del 3 al millar anual que se aplicó en el año 2023. Así también, se continuará apoyando al contribuyente que durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 12% 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, 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 a las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Número 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) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen cuatro sectores catastrales, sector catastral 001 que comprende el centro de la cabecera municipal de Tepecoacuilco de Trujano, sector catastral 002 que incluye a las colonias de la cabecera municipal y al sector catastral 003 que corresponde a las 25 comunidades del municipio de Tepecoacuilco de Trujano, excepto la comunidad de Tepaxtitlán ya que actualmente forma parte de la mancha urbana de la cabecera municipal y se incluyó en el sector 002 y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio de acuerdo a las siguientes tablas.*

### SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE DE ENTIDAD	NOMBRE DE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590001	CENTRO



# PODER LEGISLATIVO

## SECTOR CATASTRAL 002

CLAVE DE ENTIDAD	NOMBRE DE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590001	CENTRO
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590002	LAS BRISAS
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590003	BARRIO PASO DE IGUALA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590004	BARRIO DE LA LUZ
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590005	EL CALVARIO
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590006	PROGRESO SOCIAL
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590007	TEPAXTITLÁN
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590008	LÁZARO CÁRDENAS
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590009	LOMA LINDA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590010	AGUA FRÍA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590011	BARRIO DEL PANTEÓN
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590012	BARRIO LA SIERRA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590013	EJIDAL
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590014	BARRIO LA MOHONERA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590015	LOS TERRENOS
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590016	BARRIO SAN GABRIELITO
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590017	PADRE DE JESÚS
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590018	RESTO DE LAS COLONIAS

## SECTOR CATASTRAL 003

CLAVE DE ENTIDAD	NOMBRE DE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590019	ACAYAHUALCO
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590020	AHUEHUEPAN



## PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590021	LÁZARO CÁRDENAS
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590022	CUEXCONTLÁN
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590023	VALERIO TRUJANO
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590024	LAS TUNAS
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590025	MAXELA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590026	MAYANALÁN
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590027	PALULA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590028	RINCÓN DE LA COCINA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590029	RINCÓN CHIQUITO
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590030	SABANA GRANDE
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590031	SASAMULCO
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590032	SANTA CRUZ
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590033	SAN VICENTE PALAPA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590034	SAN AGUSTÍN OAPAN
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590035	SAN JUAN TETELCINGO
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590036	SAN MIGUEL TECUICIAPAN
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590037	TECUEXCONTITLÁN
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590038	TETELILLA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590039	TIERRA COLORADA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590040	TONALAPA DEL SUR
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590041	VENTA DE PALULA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590042	XALITLA
12	Guerrero	059	Tepecoacuilco de Trujano	120590043	XOCHIMILCO



## 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
	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60



## PODER LEGISLATIVO

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

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

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos

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

### E). FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variación de 0.62 a 1.00

Con relación directa entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de ubicación.

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

Relación de Supo	Facto Supo	Relación de Supo	Facto Supo
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76
De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72
De 6.01 a 7.00	0.90	De 16.01 a 17.00	0.70
De 7.01 a 8.00	0.88	De 17.01 a 18.00	0.68
De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01 a 19.00	0.66
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01 a 20.00	0.64
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62

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

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



## PODER LEGISLATIVO

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.

**OCTAVO.** - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

<b>POR USO Y POR CLASIFICACIÓN</b>						
<b>USO</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>					
	<b>BAJA</b>	<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BUENA</b>	<b>MUY BUENA</b>	
<b>VIDA ÚTIL EN AÑOS</b>						
Habitacional, Habitacional Comercio	con	30	50	50	60	70



## PODER LEGISLATIVO

Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

### FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

$$\text{En donde: } \frac{\text{Fed} ((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10)}{VU}$$

**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 **CAT/2023/0171**, **fechado el 20 de septiembre de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1387/2023** de fecha **10 de octubre de 2023**, emite contestación de la manera siguiente **que su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento**".

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

### IV. CONCLUSIONES:

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, 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



## PODER LEGISLATIVO

con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

El Ayuntamiento Municipal de **Tepecoacuilco de Trujano**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 prevaletientes 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, **mantiene** la tasa de 3 al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, y se **observó que mantienen los valores catastrales de 2023**, por lo que a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2023, y la tasa de 3 al millar para 2024, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.



## PODER LEGISLATIVO

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 quinto 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 Tepecoacuilco de Trujano, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.**

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número CAT/2023/0171, fechado el 20 de septiembre de 2023, el H. Ayuntamiento de **Tepecoacuilco de Trujano**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1387/2023, de fecha 10 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento. Se concluye que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos para el año 2024, no presentan ningún incremento con respecto a los valores del año 2023; los cuales se encuentran por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado.”**

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: **“Esta**



## PODER LEGISLATIVO

*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 Tepecoacuilco de Trujano 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 606 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 TEPECOACUILCO DE TRUJANO 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

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

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

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

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



# PODER LEGISLATIVO

## SECTOR CATASTRAL 000:

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.	
			DISTANCIA A VÍAS DE COMUNICACIÓN O CENTRO DE CONSUMO.	
			MENOS DE 10 KM	MAS DE 10 KM
000	1	Terrenos de riego.	200.00	180.00
000	2	Terrenos de humedad.	180.00	160.00
000	3	Terrenos de temporal.	160.00	140.00
000	4	Terrenos de agostadero laborable.	140.00	120.00
000	5	Terrenos de agostadero cerril.	100.00	80.00
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	60.00	40.00
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	100.00	80.00
000	8	Terrenos de explotación minera (metales y demás derivados de estos).	600.00	500.00

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:

### 1. TERRENOS DE RIEGO.

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

### 2. TERRENOS DE HUMEDAD.

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

### 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 EXPLOTACION FORESTAL.

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

## 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.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	IGNACIO RAMÍREZ	10.00
001	001	002	LERDO DE TEJADA	10.00
001	001	003	BENITO JUAREZ	10.00
001	001	004	CHALMA	10.00
001	001	005	HEROICO COLEGIO MILITAR	12.00
001	001	006	VALERIO TRUJANO	12.00
001	001	007	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	10.00



# PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
001	001	008	NETZAHUALCÓYOTL	10.00
001	001	009	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN	10.00
001	001	010	JUSTO SIERRA	10.00
001	001	011	JOSE MARÍA MORELOS	10.00
001	001	012	MIGUEL HIDALGO	10.00
001	001	013	GUILLERMO PRIETO Y NICOLÁS BRAVO	10.00
001	001	014	NACIONAL	10.00
001	001	015	VICENTE GUERRERO	12.00
<b>SECTOR CATASTRAL 002</b>				
<b>001 COLONIA LAS BRISAS</b>				
002	001	001	FRESNO	4.46
002	001	002	PINOS	4.46
002	001	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	4.46
<b>002 BARRIO PASO DE IGUALA</b>				
002	002	001	DEL TÚNEL	3.00
002	002	002	ENRIQUE RÉBSAMEN	3.00
002	002	003	LOS ORGANOS	3.00
002	002	004	BENITO JUÁREZ	3.00
002	002	005	EL ROSAL	3.00
002	002	006	TULIPANES	3.00
002	002	007	BUGAMBILIAS	3.00
002	002	008	IGNACIO RAMÍREZ	3.00
002	002	009	HERMENEGILDO GALEANA	3.00
<b>003 BARRIO DE LA LUZ</b>				
002	003	001	GALEANA	3.20
002	003	002	27 DE SEPTIEMBRE	3.20
002	003	003	VALERIO TRUJANO	3.20
002	003	004	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	3.20
<b>004 COLONIA EL CALVARIO</b>				
002	004	001	IGNACIO RAMÍREZ	3.20
002	004	002	GUILLERMO PRIETO	3.20
002	004	003	EL CALVARIO	3.20
<b>005 COLONIA PROGRESO SOCIAL</b>				
002	005	001	PRIMA ROMERO	5.35



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
002	005	002	MORELOS	5.35
002	005	003	PINO SUAREZ	5.35
002	005	004	FRANCISCO I. MADERO	5.35
002	005	005	ZAPATA	5.35
002	005	006	ÁLVARO OBREGÓN	5.35
002	005	007	FÉLIX MOYAO SALGADO	5.35
<b>006 TEPAXTITLAN</b>				
002	006	001	TOREO	5.35
002	006	002	JOSÉ MARÍA MORELOS	5.35
002	006	003	NICOLÁS BRAVO	5.35
002	006	004	VICENTE GUERRERO	5.35
002	006	005	ÁLVARO OBREGÓN	5.35
002	006	006	MORELOS	5.35
002	006	007	PINO SUAREZ	5.35
002	006	008	FRANCISCO I. MADERO	5.35
002	006	009	ZAPATA	5.35
002	006	010	GUILLERMO PRIETO	5.35
<b>007 COLONIA LAZARO CARDENAS</b>				
002	007	001	MANUEL BUENDÍA	4.46
002	007	002	FRANCISCO VILLA	4.46
002	007	003	RICARDO FLORES MAGÓN	4.46
002	007	004	PABLO BARRERA	4.46
002	007	005	DIEGO RIVERA	4.46
002	007	006	LÁZARO CÁRDENAS	4.46
002	007	007	JOSÉ GUADALUPE POSADAS	4.46
002	007	008	AMADOR SALAZAR	4.46
002	007	009	LEYES DE REFORMA	4.46
002	007	010	MÁRTIRES DE TLATELOLCO	4.46
002	007	011	ZAPATA	4.46
002	007	012	CHALMA	4.46
<b>008 COLONIA LOMA LINDA</b>				
002	008	001	ERMITA	3.20
002	008	002	EL FARO	3.20
002	008	003	MALECÓN	3.20



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
002	008	004	CALETA	3.20
002	008	005	ACAPULCO	3.20
002	008	006	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	3.20
<b>009 COLONIA AGUA FRIA</b>				
002	009	001	RIVA PALACIO	2.50
002	009	002	LEOPOLDO CARRANCO	2.50
002	009	003	PEDREGOSA	2.50
002	009	004	LOS TEPETATES	2.50
002	009	005	RIVA PALACIO	2.50
002	009	006	PEDREGAL	2.50
002	009	007	NOPAL	2.50
002	009	008	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	2.50
<b>010 BARRIO EL PANTEON</b>				
002	010	001	JUSTO SIERRA	5.35
002	010	002	JUAN RUIZ DE	5.35
002	010	003	NETZAHUALCÓYOTL	5.35
002	010	004	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	5.35
<b>011 BARRIO LA SIERRA</b>				
002	011	001	JOSÉ MARÍA MORELOS	4.46
002	011	002	NACIONAL	4.46
002	011	003	RIVA PALACIO	4.46
002	011	004	JUAN RUIZ DE	4.46
002	011	005	GÓMEZ FARÍAS	4.46
002	011	006	VALENTÍN GÓMEZ FARÍAS	4.46
<b>012 COLONIA EJIDAL</b>				
002	012	001	RIVA PALACIO	4.46
002	012	002	PROGRESO	4.46
002	012	003	MATAMOROS	4.46
002	012	004	MORELOS	4.46
002	012	005	VICENTE GUERRERO	4.46
002	012	006	VALERIO TRUJANO	4.46
002	012	007	LAS GARDENIAS	4.46
002	012	008	EMILIANO ZAPATA	4.46
<b>013 BARRIO LA MOHONERA</b>				



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
002	013	001	NACIONAL	4.46
002	013	002	LÁZARO CÁRDENAS	4.46
002	013	003	RIVA PALACIO	4.46
002	013	004	PRIVADA DE LA SANTA CRUZ	4.46
002	013	005	EMILIANO ZAPATA	4.46
002	013	006	FRANCISCO VILLA	4.46
002	013	007	PINO SUAREZ	4.46
002	013	008	FRANCISCO I. MADERO	4.46
002	013	009	NICOLÁS BRAVO	4.46
002	013	010	JUAN ALDAMA	4.46
002	013	011	GONZÁLEZ	4.46
002	013	012	JUAN N. ÁLVAREZ	4.46
002	013	013	GUILLERMO PRIETO	4.46
002	013	014	12 DE OCTUBRE	4.46
002	013	015	AGRARIA	4.46
002	013	016	REFORMA AGRARIA	4.46
002	013	017	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	4.46
<b>014 COLONIA LOS TERREROS</b>				
002	014	001	CRISTÓBAL COLON	4.46
<b>015 BARRIO SAN GABRIELITO</b>				
002	015	001	NACIONAL	3.20
002	015	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	3.20
<b>016 COLONIA PADRE JESUS</b>				
002	016	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	3.20
002	016	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	3.20
<b>017 EL RESTO DE LAS COLONIAS</b>				
002	017	001	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.00
<b>SECTOR CATASTRAL 003</b>				
<b>001 ACAYAHUALCO</b>				
003	001	001	LAZARO CARDENAS	2.00
003	001	002	BENITO JUAREZ	2.00
003	001	003	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.67
003	001	004	JOSE MARIA MORELOS Y PAVÓN	1.67
003	001	005	CONSTITUCIÓN	1.67



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
003	001	006	REFORMA	1.67
003	001	007	VICENTE GUERRERO	1.67
003	001	008	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	1.67
003	001	009	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.67
003	001	010	AMPLIACIÓN	1.67
003	001	011	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	001	012	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>002 AHUEHUEPAN</b>				
003	002	001	JOSE MARIA MORELOS Y PAVÓN.	2.00
003	002	002	JUSTO SIERRA	1.67
003	002	003	BENITO JUÁREZ	1.67
003	002	004	FCO. VILLA	1.67
003	002	005	MORELOS	1.67
003	002	006	ZAPATA	1.67
003	002	007	CUAUHTÉMOC	1.67
003	002	008	LEONA VICARIO	1.67
003	002	009	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	002	010	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	002	011	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>003 COL. LAZARO CARDENAS</b>				
003	003	001	VICENTE GUERRERO	2.00
003	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	003	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>004 CUEXCONTLAN</b>				
003	004	001	CUAUHTEMOC (CARRETERA TEPECOACUILCO-HUITZUCO. ESTATAL	2.00
003	004	002	VICENTE GUERRERO	1.67
003	004	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	004	004	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>005 COL. VALERIO TRUJANO</b>				
003	005	001	IGUALA- CHILPANCINGO.	2.00
003	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	005	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>006 LAS TUNAS</b>				
003	006	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
003	006	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	2.00
<b>007 MAXELA</b>				
003	007	001	GUERRERO VICENTE	2.00
003	007	002	JUAN N ALVAREZ	1.67
003	007	003	GUILLERMO PRIETO	1.67
003	007	004	NICOLAS BRAVO	1.67
003	007	005	ALLENDE	1.67
003	007	006	ABASOLO	1.67
003	007	007	A. MELGAR	1.67
<b>008 MAYANALAN</b>				
003	008	001	INDEPENDENCIA	2.50
003	008	002	GENERAL ENCARNACIÓN DÍAZ.	2.50
003	008	003	VALERIO TRUJANO	2.50
003	008	004	GENERAL HERMENEGILDO GALEANA	2.10
003	008	005	RICARDO FLORES MAGÓN	2.10
003	008	006	DAVID PASTRANA JAIMES	2.10
003	008	007	VICENTE GUERRERO	2.10
003	008	008	NIÑOS HÉROES	2.10
003	008	009	MARIANO ABASOLO	2.10
003	008	010	FRANCISCO VILLA	2.10
003	008	011	16 DE SEPTIEMBRE	2.10
003	008	012	GENERAL FRANCISCO VILLA	2.10
003	008	013	VICENTE SUÁREZ	2.10
003	008	014	GENERAL JOSÉ MARÍA Y MORELOS	2.10
003	008	015	FRANCISCO I MADERO	2.10
003	008	016	ÁLVARO OBREGÓN	2.10
003	008	017	LÁZARO CARDENAS	2.10
003	008	018	IGNACIO ALLENDE	2.10
003	008	019	MELCHOR OCAMPO	2.10
003	008	020	O CAMPO	2.10
003	008	021	EL PIPILA	2.10
003	008	022	CALVARIO	2.10
003	008	023	HERMENEGILDO GALEANA	2.10
003	008	024	MANDARINO	2.10



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
003	008	025	JACARANDAS	2.10
003	008	026	CAOBA	2.10
003	008	027	LOS PINOS	2.10
003	008	028	PONCIANO ARRIAGA	2.10
003	008	029	CRISTOBAL COLÓN	2.10
003	008	030	JUSTO SIERRA	2.10
003	008	031	NIÑO ARTILLERO	2.10
003	008	032	JUAN ALDAMA	2.10
003	008	033	JUAN RUÍZ DE ALARCÓN	2.10
003	008	034	EMILIANO ZAPATA	2.10
003	008	035	BENITO JUÁREZ	2.10
003	008	036	MIGUEL HIDALGO	2.10
003	008	037	ADOLFO LOPEZ MATEOS	2.10
003	008	038	LUIS DONALDO COLOSIO	2.10
003	008	039	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	2.10
003	008	040	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	2.10
003	008	041	RAYÓN	2.10
003	008	042	FRANCISCO JAVIER MINA	2.10
003	008	043	ÁLVAREZ	2.10
003	008	044	ADOLFO RUÍZ CORTINEZ	2.10
003	008	045	NICOLÁS BRAVO	2.10
003	008	046	ANDADOR SIN NOMBRE	2.10
003	008	047	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	2.10
<b>009 PALULA</b>				
003	009	001	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	2.00
003	009	002	EMILIANO ZAPATA	2.00
003	009	003	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	2.00
003	009	004	VICENTE GUERRERO	1.67
003	009	005	FCO. VILLA	1.67
003	009	006	BENITO JUÁREZ	1.67
003	009	007	FCO. MADERO	1.67
003	009	008	JUAN ALDAMA	1.67
003	009	009	LÁZARO CÁRDENAS	1.67
<b>10 RINCÓN DE LA COCINA</b>				
003	010	001	BENITO JUÁREZ	2.00



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
003	010	002	PINO SUÁREZ	1.67
003	010	003	ABASOLO	1.67
003	010	004	ALTAMIRANO	1.67
003	010	005	JUSTO SIERRA	1.67
003	010	006	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	010	007	NIÑOS HÉROES	1.67
003	010	008	MORELOS	1.67
003	010	009	EMILIANO ZAPATA	1.67
003	010	010	IGNACIO ALLENDE	1.67
003	010	011	NICOLÁS BRAVO	1.67
003	010	012	AV. DEL ESTUDIANTE	1.67
003	010	013	V. CARRANZA	1.67
003	010	014	VICENTE GUERRERO	1.67
<b>011 RINCON CHIQUITO</b>				
003	011	001	LÁZARO CARDENAS.	2.00
003	011	002	VICENTE GUERRERO	1.67
003	011	003	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.67
003	011	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	011	005	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>012 SABANA GRANDE</b>				
003	012	001	IGUALA-CHILPANCINGO.	2.00
003	012	002	BELLA VISTA	2.00
003	012	003	REFORMA	2.00
003	012	004	BELLA VISTA	1.67
003	012	005	RÍO BALSAS	1.67
003	012	006	RÍO COPALA	1.67
003	012	007	RÍO MARQUELIA	1.67
003	012	008	RÍO NEXPA	1.67
003	012	009	RÍO ATOYAC	1.67
003	012	010	RÍO PETATLÁN	1.67
<b>013 SASAMULCO</b>				
003	013	001	VICENTE GUERRERO	2.00
003	013	002	EMILIANO ZAPATA	1.67
003	013	003	FRANCISCO I MADERO	1.67
003	013	004	PLAN DE AYUTLA	1.67



# PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
003	013	005	VICENTE GUERRERO	1.67
<b>014 SANTA CRUZ</b>				
003	014	001	VALERIO TRUJANO	2.00
003	014	002	COLEGIO MILITAR	2.00
003	014	003	MONTES DE OCA	1.67
003	014	004	EMILIANO ZAPATA	1.67
003	014	005	AGUSTÍN MELGAR	1.67
<b>015 SAN VICENTE PALAPA</b>				
003	015	001	A HUITZUCO	2.00
003	015	002	INDEPENDENCIA	2.00
003	015	003	HERMENEGILDO GALEANA	1.67
003	015	004	18 DE MARZO	1.67
003	015	005	1RO DE MAYO	1.67
003	015	006	5 DE FEBRERO	1.67
003	015	007	16 DE SEPTIEMBRE	1.67
003	015	008	5 DE MAYO	1.67
003	015	009	2 DE ABRIL	1.67
003	015	010	JUAN ESCUTIA	1.67
003	015	011	NIÑOS HÉROES	1.67
003	015	012	CUAUTÉMOC	1.67
003	015	013	NICOLÁS BRAVO	1.67
003	015	014	VICENTE GUERRERO	1.67
003	015	015	BENITO JUÁREZ	1.67
003	015	016	IGNACIO ZARAGOZA	1.67
003	015	017	MELCHOR OCAMPO	1.67
<b>016 SAN AGUSTIN OAPAN</b>				
003	016	001	VICENTE GUERRERO	2.00
003	016	002	MOCTEZUMA	1.67
003	016	003	MINA	1.67
003	016	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	016	005	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>017 SAN JUAN TETELCINGO</b>				
003	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
003	017	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>018 SAN MIGUEL TECUICIAPAN</b>				



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
003	018	001	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	2.00
003	018	002	VICENTE GUERRERO (PRINCIPAL)	2.00
003	018	003	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	018	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	018	005	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>019 TECUEXCONTITLAN</b>				
003	019	001	JUAN N. ÁLVAREZ	2.00
003	019	002	LÁZARO CÁRDENAS	2.00
003	019	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.67
003	019	004	BENITO JUÁREZ	1.67
003	019	005	REVOLUCIÓN	1.67
003	019	006	5 DE MAYO	1.67
003	019	007	INSURGENTES	1.67
003	019	008	INDEPENDENCIA	1.67
003	019	009	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	019	010	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>020 TETELILLA</b>				
003	020	001	MIGUEL HIDALGO	2.00
003	020	002	ZAPATA	1.67
003	020	003	MIGUEL HIDALGO	1.67
<b>021 TIERRA COLORADA</b>				
003	021	001	VALERIO TRUJANO	2.00
003	021	002	IGNACIO ZARAGOZA	1.67
003	021	003	AV. RUÍZ CORTINEZ	1.67
003	021	004	PRIV. L. CÁRDENAS	1.67
003	021	005	JUAN N ÁLVAREZ	1.67
003	021	006	NICOLÁS BRAVO	1.67
003	021	007	FCO. VILLA	1.67
003	021	008	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	021	009	FCO. I MADERO	1.67
003	021	010	LÁZARO CÁRDENAS	1.67
003	021	011	MORELOS	1.67
003	021	012	ABASOLO	1.67
003	021	013	V. CARRANZA	1.67
003	021	014	ITURBIDE	1.67



## PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
003	021	015	NIÑOS HÉROES	1.67
003	021	016	VICENTE GUERRERO	1.67
003	021	017	BENITO JUÁREZ	1.67
003	021	018	E. ZAPATA	1.67
003	021	019	IGNACIO ALLENDE	1.67
003	021	020	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	1.67
<b>022 TONALAPA DEL SUR</b>				
003	022	001	EL CREN	2.00
003	022	002	IGUALA- CHILPANCINGO	2.00
003	022	003	A. RUÍZ C.	1.67
003	022	004	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	022	005	INSURGENTES	1.67
<b>023 VENTA DE PALULA</b>				
003	023	001	ZAPATA	1.67
003	023	002	V. GUERRERO	1.67
003	023	003	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	023	004	ALLENDE	1.67
003	023	005	RUBÉN FIGUEROA A.	1.67
<b>024 XALITLA</b>				
003	024	001	CUAUHTEMOC.	2.00
003	024	002	VICENTE GUERRERO	2.00
003	024	003	DEL AMATE	1.67
<b>025 XOCHIMILCO</b>				
003	025	001	HÉROES	2.00
003	025	002	LÁZARO CÁRDENAS	1.67
003	025	003	NIÑOS HÉROES	1.67
003	025	004	BENITO JUÁREZ	1.67



## PODER LEGISLATIVO

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

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

##### USO HABITACIONAL:

###### **PRECARIA.**

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

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

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

###### **ECONÓMICA.**

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

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

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

###### **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.



## PODER LEGISLATIVO

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.

### **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



## PODER LEGISLATIVO

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, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

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

### **MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad y 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 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas 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 y parquet de maderas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UMA/M2
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.20
	ECONÓMICA	HAB	0.50
	INTERES SOCIAL	HAC	1.00
	REGULAR	HAD	2.00
	INTERES MEDIO	HAE	7.00
	BUENA	HAF	10.00
	MUY BUENA	HAG	15.00

### **USO COMERCIAL:**

#### **ECONÓMICA.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario



## PODER LEGISLATIVO

circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

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

### **REGULAR.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR UMAM/2
<b>COMERCIAL</b>	ECONOMICA	COA	1.00
	REGULAR	COB	1.50
	BUENA	COC	5.00
	MUY BUENA	COD	10.00

## USO INDUSTRIAL:

### INDUSTRIAL LIGERA.

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin divisiones 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 8.0 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1.0 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### INDUSTRIAL 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 adecuadas a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados y aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.



## PODER LEGISLATIVO

### **INDUSTRIAL PESADA.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UMA/M2
INDUSTRIAL	LIGERA	INA	13.00
	MEDIANA	INB	17.00
	PESADA	INC	20.00

### **OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

#### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

#### **CISTERNAS.**

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

#### **ALBERCA.**

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

#### **CANCHAS DEPORTIVAS.**

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



## PODER LEGISLATIVO

### **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.

OBRAS COMPLEMENTARIAS	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UMA/M2
	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.50
	CISTERNAS POR METROS CÚBICO.	OCB	5.00
	ALBERCA	OCC	1.00
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCD	1.00
	BARDAS DE TABIQUE	OCF	1.00
	ÁREAS JARDINADAS	OCG	1.00

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y de Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del año 2024.

**ARTICULO SEGUNDO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

**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 el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, debe ser



## PODER LEGISLATIVO

de dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

**ARTÍCULO QUINTO.** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, 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.

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 606 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 TEPECOACUILCO DE TRUJANO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)