



# PODER LEGISLATIVO

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

## CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 18 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tetipac del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO**

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

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

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

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

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

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



# PODER LEGISLATIVO

sobre propiedad 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 **SG/0915/2023**, de fecha **12 de octubre de 2023**, la Ciudadana **Bárbara Mercado Arce**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tetipac, 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tetipac, 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/0188-69/2023** 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tetipac, 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.



## PODER LEGISLATIVO

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha **nueve de octubre de 2023**, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tetipac, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tetipac, 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, 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, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, instalaciones especiales, elementos accesorios, 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 Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Impuesto Predial y 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, tomando del centro del municipio, como en la periferia, así como terrenos suburbanos de algunas localidades y de terrenos rústicos de temporal y agostadero cerril, tomándose en cuenta los métodos de 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 determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, para tal efecto la Dirección de Catastro de Tetipac, con apoyo del personal adscrito a dicha área, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando



## PODER LEGISLATIVO

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 mediante el análisis realizado en el Municipio de Tetipac, se determina que los valores catastrales representan un **12.40 %** respecto al valor comercial; así mismo los valores catastrales se encuentran en un **1,069.87 %** por debajo de los valores comerciales; en lo que respecta al valor de las construcciones, representan un **1.51%** con respecto al valor comercial, determinando que se encuentran en un **7,719.56%** por abajo del valor comercial.

**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” y la invalidez de los artículos 9, 12 y 47, fracción XII, de la Ley número 288 de Ingresos de este Municipio; por lo que se propone no considerar los adicionales para el ejercicio fiscal 2024, así también se siguen conservando los mismos valores y la misma tasa como en el año 2023.**

Cabe mencionar que se considera una tasa de **12 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2024; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

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

### SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	Guerrero	60	Tetipac	001	Tetipac



## PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	60	Tetipac	003	Los Ayles
12	Guerrero	60	Tetipac	004	Atencahuites
12	Guerrero	60	Tetipac	005	Buena Vista del Águila
12	Guerrero	60	Tetipac	006	Coapango
12	Guerrero	60	Tetipac	007	Chontalcoatlán
12	Guerrero	60	Tetipac	008	Chontalpán
12	Guerrero	60	Tetipac	009	Huaxtelica
12	Guerrero	60	Tetipac	010	Ixtepec
12	Guerrero	60	Tetipac	011	Jocotitlán
12	Guerrero	60	Tetipac	012	Malhuantla
12	Guerrero	60	Tetipac	013	Las Mesas
12	Guerrero	60	Tetipac	014	Noxtepec
12	Guerrero	60	Tetipac	015	Palafox
12	Guerrero	60	Tetipac	016	Pezuapa
12	Guerrero	60	Tetipac	017	Pipichahuazco
12	Guerrero	60	Tetipac	018	Poder de Dios (San Mateo)
12	Guerrero	60	Tetipac	019	Pregones
12	Guerrero	60	Tetipac	020	Pueblo Nuevo
12	Guerrero	60	Tetipac	021	San Andrés
12	Guerrero	60	Tetipac	022	San Antonio
12	Guerrero	60	Tetipac	023	San Gabrielito
12	Guerrero	60	Tetipac	024	San Gregorio
12	Guerrero	60	Tetipac	026	Santa Cruz
12	Guerrero	60	Tetipac	027	Santiago
12	Guerrero	60	Tetipac	028	Sualtepec
12	Guerrero	60	Tetipac	029	Tecoanapa
12	Guerrero	60	Tetipac	031	Totonancintla
12	Guerrero	60	Tetipac	032	Ahualulco
12	Guerrero	60	Tetipac	033	Tenexcontitlán (El Ranchito)
12	Guerrero	60	Tetipac	034	Bordo Mora
12	Guerrero	60	Tetipac	036	El Jicarero
12	Guerrero	60	Tetipac	037	Tepacoya
12	Guerrero	60	Tetipac	038	Agua de Flores
12	Guerrero	60	Tetipac	041	Marmajitas
12	Guerrero	60	Tetipac	044	El Peral
12	Guerrero	60	Tetipac	045	Pitallas
12	Guerrero	60	Tetipac	046	Los Planes
12	Guerrero	60	Tetipac	050	Xitinga [Fletes]



## PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	60	Tetipac	053	Las Peñas
12	Guerrero	60	Tetipac	054	Santa Rosa
12	Guerrero	60	Tetipac	057	Rancho San Pedro
12	Guerrero	60	Tetipac	059	Puerto Corral
12	Guerrero	60	Tetipac	060	El Sámano
12	Guerrero	60	Tetipac	061	Ixtlahuaca
12	Guerrero	60	Tetipac	062	San Fernando
12	Guerrero	60	Tetipac	063	San Miguel del Monte
12	Guerrero	60	Tetipac	064	La Cañada (El Bordo)
12	Guerrero	60	Tetipac	065	Palos Verdes
12	Guerrero	60	Tetipac	068	Huertas de Hidalgo
12	Guerrero	60	Tetipac	069	El Llano (San Gregorio)

**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



## PODER LEGISLATIVO

<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	1.35

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

$$FFe = Fe/8$$

*Fe: Frente del Lote en estudio.*

*Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.*

### **D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00**

*Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:*

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

*Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:*

<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





## PODER LEGISLATIVO

0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

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

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

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

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00



## PODER LEGISLATIVO

0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

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

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

En } donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

Rel Sup = Superficie del lote en estudio / Superficie del lote promedio

Relación de Supo	Factor 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 solo 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 este conformado por ocho ángulos o menos.

$$Ffo = \sqrt{Rreg / STo}$$

En donde

**Ffo** = Factor de Forma

**Rreg** = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente

**STo** = Superficie Total del Terreno

### FACTOR RESULTANTE

El factor resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinara a través de la siguiente formula:

$$Fre = Fzo * Fub * Ffe * Fir * Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 4.0. En caso de que fuera menor se ajustara a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

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

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

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



## PODER LEGISLATIVO

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

### FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

**Fed** = Factor por Edad

**VU** = Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

**E** = Edad Estimada de la Construcción.

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **SG/0875/2023**, fechado el **05 de octubre de 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; por lo que con oficio número **SFA/SI/CGC/1367/2023**, de fecha **09 de octubre del 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 Rustico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Tetipac, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y



## PODER LEGISLATIVO

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 **Tetipac**, 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, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo**; en lo que respecta a las personas adultas, 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 **Tetipac**, 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 **Tetipac**, Guerrero, en el **artículo 9** del impuesto predial, se mantiene la tasa de **12 al millar**, aplicada en 2023 para el 2024, lo que guarda proporción tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observo que **se mantiene la misma tasa al millar y los valores catastrales no presentan ninguna variación, como se corrobora con la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro de fecha, 09 de octubre de 2023**



## 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 transitorio para quedar como sigue:

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tetipac**, 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 **SG/0875/2023** fechado el **05 de octubre del 2023**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1367/2023**, de fecha **09 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.”**

La iniciativa de ley del municipio de **Tetipac**, Guerrero, en el **artículo 9** del impuesto predial, propone la tasa de **12 al millar** para el 2024, la cual está sustentada y aprobada en el acta de cabildo municipal de fecha **09 de octubre de 2023**, así como en el oficio de validación **SFA/SI/CGC/1367/2023** emitido por la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, como autoridad normativa en la materia conforme a las disposiciones de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, y como ya se señaló anteriormente, dicha instancia también validó los valores de uso de suelo y construcción que sirven de base para el cobro del impuesto predial, de la siguiente manera: **“Se concluye que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos, no tiene incremento con respecto a los valores del año 2023; los cuales están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado”**.

Que en sesiones de fecha 18 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder



## PODER LEGISLATIVO

Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tetipac 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 647 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TETIPAC 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 Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tetipac, 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 m<sup>2</sup>:** Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.



## PODER LEGISLATIVO

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 PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

#### SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	VALOR CATASTRAL 2024 POR HA EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 000</b>			
000	001	TERRENOS DE RIEGO	304.77
000	002	TERRENOS DE HUMEDAD.	280.39
000	003	TERRENOS DE TEMPORAL.	243.82
000	004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	121.91
000	005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	60.96
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	91.44
000	007	TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	45.72
001	008	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).	659.85

#### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

##### **1.- TERRENOS DE RIEGO.**

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

##### **2.- TERRENOS DE HUMEDAD.**

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





## PODER LEGISLATIVO

### **3.- TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

### **4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

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

### **5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

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

### **6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

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

### **7.- TERRENOS 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 DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).**

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 PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.**

### **SECTOR CATASTRAL 001**

Definición de: VALOR CATASTRAL 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.



## PODER LEGISLATIVO

El valor catastral 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.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 (CENTRO)</b>				
001	001	001	VICENTE GUERRERO.	1.08
001	001	002	INDEPENDENCIA.	1.08
001	001	003	MORELOS.	1.08
001	001	004	5 DE MAYO.	1.08
001	001	005	MIGUEL HIDALGO.	1.08
001	001	006	SUPREMOS PODERES.	1.08
001	001	007	DR. ANTONIO JUAREZ CERVANTEZ.	1.08
001	001	008	IGNACIO ZARAGOZA.	1.08
001	001	009	CALLE 2 DE ABRIL.	0.94
<b>COLONIA 002 (SAN PEDRO)</b>				
001	002	001	PROLONGACIÓN VICENTE GUERRERO.	0.81
001	002	002	PONIENTE DE BARRIO SAN PEDRO.	0.41
001	002	003	IGNACIO ZARAGOZA.	0.41
<b>COLONIA 003 (CALZADA)</b>				
001	003	001	VICENTE GUERRERO.	0.55
001	003	002	VICENTE GUERRERO.	0.41
001	003	003	VICENTE GUERRERO.	0.41
<b>COLONIA 004 (ZAPALOTLA)</b>				
001	004	001	CAMINO VIEJO A SANTIAGO.	0.68
001	004	002	2 DE ABRIL.	0.68
001	004	003	UNIDAD DEPORTIVA.	0.68
<b>COLONIA 005 (CHICHIPILCO)</b>				
001	005	001	DR. ANTONIO JUAREZ CERVANTEZ.	0.68
001	005	002	5 DE MAYO.	0.68
001	005	003	INDEPENDENCIA.	0.54
001	005	004	PENSADOR MEXICANO.	0.54



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	005	005	LA LOMA.	0.54
<b>COLONIA 006 (PANTEON)</b>				
001	006	001	CARRETERA TETIPAC-PILCAYA.	0.94
001	006	002	DEL PANTEON.	0.81
001	006	003	CAMINO A SAN ANDRES.	0.68
<b>COLONIA 007 (LOS AYLES)</b>				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	007	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 008 (ATENCAHUITES)</b>				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	008	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 009 (BUIENAVISTA DEL ÁGUILA)</b>				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	009	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 010 (COAPANGO)</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
001	010	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
<b>COLONIA 011 (CHONTALCOATLÁN)</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.68
001	011	003	CALLE SIN NOMBRE	0.68
<b>COLONIA 012 (CHONTALPAN)</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	012	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 013 (HUAXTELICA)</b>				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	013	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 014 (IXTEPEC)</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	014	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 015 (JOCOTILÁN)</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
001	015	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
<b>COLONIA 016 (MALHUANTLA)</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	016	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 017 (LAS MESAS)</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	017	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 018 (NOXTEPEC)</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	018	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 019 (PALAFOX)</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	019	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 020 (PEZUAPA)</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	020	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 021 (PIPICAHUAZCO)</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	021	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 022 PODER DE DIOS(SAN MATEO)</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	022	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 023 (PREGONES)</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	023	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 024 (PUEBLO NUEVO)</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	024	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 025 (SAN ANDRES)</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
001	025	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
<b>COLONIA 026 (SAN ANTONIO)</b>				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	026	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 027 (SAN GABRIELITO)</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	027	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 028 (SAN GREGORIO)</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.68
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.68
001	028	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.68
<b>COLONIA 029 (SANTA CRUZ)</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	1.08
001	029	003	CALLE SIN NOMBRE.	1.08
<b>COLONIA 030 (SANTIAGO)</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
001	030	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
<b>COLONIA 031 (SUALTEPEC)</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	031	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 032 (TECOANAPA)</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	032	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 033 (TOTONANCINTLA)</b>				



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	033	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 034 (AHUALULCO)</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	034	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 035 TENEXCONTITLÁN (EL RANCHITO)</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	035	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 036 (BORDO MORA)</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	036	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 037 (EL JICARERO)</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	037	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 038 (TEPACOYA)</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	038	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 039 (AGUA DE FLORES)</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	039	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 040 (MARMAJITAS)</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	040	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 041 (EL PERAL)</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	041	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 042 (PITALLAS)</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	042	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 043 (LOS PLANES)</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	043	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 044 XITINGA (FLETES)</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	044	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 045 (LAS PEÑAS)</b>				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	045	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 046 (SANTA ROSA)</b>				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	046	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 047 (RANCHO SAN PEDRO)</b>				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	047	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 048 (PUERTO CORRAL)</b>				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	048	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 049 (EL SÁMANO)</b>				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	049	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 050 (IXTLAHUACA)</b>				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	050	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 051 (SAN FERNANDO)</b>				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	051	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 052 (SAN MIGUEL DEL MONTE)</b>				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41



## PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	052	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 053 LA CAÑADA (EL BORDO)</b>				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	053	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 054 (PALOS VERDES)</b>				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	054	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 055 (HUERTAS DE HIDALGO)</b>				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	055	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
<b>COLONIA 056 EL LLANO (SAN GREGORIO)</b>				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
001	056	003	CALLE SIN NOMBRE.	0.41

### III. DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 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.





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

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

### **INTERÉS SOCIAL**

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos. Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **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 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 que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en

promedio.

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

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

### **BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

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

### **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 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, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

## LUJO

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

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.35
	ECONOMICA	HAB	0.51
	INTERES SOCIAL	HAC	0.51
	REGULAR	HAD	0.62
	INTERES MEDIO	HAE	0.68
	BUENA	HAF	0.74
	MUY BUENA	HAG	0.86

## USO COMERCIAL

### ECONÓMICA

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

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

### REGULAR

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y



## PODER LEGISLATIVO

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

### **BUENA**

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

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

### **MUY BUENA**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

### **LUJO**

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

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



## PODER LEGISLATIVO

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

### DEPARTAMENTAL

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

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA'S
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	0.51
	REGULAR	COB	0.74
	BUENA	COC	0.92
	MUY BUENA	COD	1.11

### USO 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.



## PODER LEGISLATIVO

### LIGERA

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

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

### MEDIA

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

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

### PESADA

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

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	1.50
	LIGERA	INB	1.71
	MEDIANA	INC	3.41
	PESADA	IND	5.12



# PODER LEGISLATIVO

## EQUIPAMIENTO

### **CINE Y/O AUDITORIO.**

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio. Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

### **ESCUELA.**

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, traveses y losa de concreto, viga y bóveda o similar, muros de carga.

### **OFICINAS.**

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

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contravigas de concreto armado.

Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglados. 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.

### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

### **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.

### **HOSPITAL.**

Construcciones destinadas a la atención médica; construidas con materiales de mediana calidad; realizadas por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento gubernamental.

### **HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que no cuenta con estacionamiento, baño propio o compartido, con o sin sistema de cable, agua caliente, ventiladores, con o sin línea telefónica.



## PODER LEGISLATIVO

### **RESTAURANTES.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **BARES.**

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.

### **TIENDAS 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, contratraves 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 metros, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

### **MERCADO.**

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos precederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.



USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
EQUIPAMIENTO	CINE O AUDITORIO	EQA	8.00
	ESCUELA	EQB	5.00
	OFICINAS	EQC	3.41
	ESTACIONAMIENTOS	EQD	0.91
	HOSPITAL	EQE	5.12
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQF	7.00
	RESTAURANTES	EQG	7.80
	BARES	EQH	8.00
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQI	5.80
	MERCADO	EQJ	4.50

## INSTALACIONES ESPECIALES

### **TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS**

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
INSTALACIONES ESPECIALES	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEA	1.00

## HIDRONEUMÁTICO

Sistema utilizado para mover el agua a una misma presión en las edificaciones donde se instala, consiste en un tanque diseñado para compresión válvulas y una bomba de diferentes caballajes, se instala sobre las cisternas o después del tinaco.

## PANELES SOLARES

Placas semiconductoras que transforman la energía solar en electricidad, fabricadas en silicio cristalino o arsénico de galio, son instalados en las edificaciones para dar energía más económica a los usuarios donde se encuentran instalados, se encuentran generalmente es las azoteas adosados con estructuras de aluminio, conectados a un inversor y baterías, o a la red eléctrica.

## CALENTADORES SOLARES

Un calentador solar es un dispositivo que convierte energía solar en calor el que calienta el agua dentro de un tanque, fabricado con placas colectoras de calor o tubos de cristal al vacío, montados sobre una estructura de aluminio.

## CALDERA

Sistema que genera calor por medio de resistencias eléctricas o combustión, el calor generado es utilizado para calentar edificaciones para confort de los habitantes o usuarios. Hechos con una cámara de combustión o resistencias eléctricas, tanques y algún líquido que ayude a trasferir el calor.

## EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO

Los equipos de seguridad son elementos que ayudan a la protección de las edificaciones dificultando ingresar de forma ilegal o sin permiso, estos sistemas pueden ser electrónicos que generan sonidos en altos decibeles, cercos eléctricos que dan descargas eléctricas al tocar líneas eléctricas, de video al instalar cámaras de video en los exteriores e interiores con el fin de observar actividades sospechosas.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS ACCESORIOS	HIDRONEMÁTICOS	EAA	1.00
	PANELES SOLARES	EAB	1.00
	CALENTADORES SOLARES	EAC	1.00
	CALDERA	EAD	3.00
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAE	15.00



# PODER LEGISLATIVO

## OBRA COMPLEMENTARIA

### **BARDAS**

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

### **CELOSÍAS**

Elementos fabricados de madera, materiales pétreos, de metal, aluminio, que sirven para delimitar espacios exteriores e interiores en una edificación.

### **REJAS**

Una reja es un elemento que da seguridad a las edificaciones adosadas a puertas y ventanas hechas de metal, madera, aluminio, con múltiples formas y tamaños según el diseño arquitectónico.

### **ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES**

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

### **PÉRGOLAS**

Elementos de diversos materiales colocadas en espacios abiertos con el fin de dar sombra o solo decorativas.

### **JARDINES**

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.

### **FUENTES Y ESPEJO DE AGUA**

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor. Sirve de protección al jardín.

### **TERRAZAS**

Es un espacio exterior o interior parcialmente techado con diversos materiales, generalmente son localizadas en las azoteas o en plantas inferiores adosadas a las habitaciones con vista hacia los jardines, cocheras, patios, o exteriores de la edificación.

### **BALCONES**

Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación destinado a dar un espacio hacia los exteriores de la construcción con el objeto de dar iluminación, ventilación o ser un espacio de ocio y descanso. regularmente delimitados con una reja o un pretil hecho de diversos materiales.

### **COCINAS INTEGRALES**

Una cocina integral son los muebles de cocina diseñados especialmente para el espacio con que cuenta la habitación que será la cocina e integra los electrodomésticos en ella, también puede tener elementos de confort como luz interior o inferiores a los gabinetes. Fabricadas en con diversos materiales, madera, metal, concreto, cerámica, fibrocemento.

### **ALBERCA Y CHAPOTEADERO**

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

### **CANCHAS DEPORTIVAS**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

### **COBERTIZOS**

Destinada a cubrir una superficie determinada; perímetro descubierto. Tiene alturas normalmente menores a 4 metros.

### **PAVIMENTACIÓN**

Son construcciones que como materiales ocupan asfalto, concreto hidráulico simple o bien concreto reforzado o estampado a color.

### **ESTACIONAMIENTO**

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

### **PALAPA**

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

### **CASETA DE VIGILANCIA**

Espacio usado para control de acceso a los predios y seguridad del mismo.



## PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	1.50
	CELOSÍAS	OCB	1.20
	REJAS	OCC	1.10
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCD	1.00
	PÉRGOLAS	OCE	1.00
	JARDINES	OCF	1.00
	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCG	2.00
	TERRAZAS	OCH	2.00
	BALCONES	OCI	1.50
	COCINAS INTEGRALES	OCJ	1.50
	RIEGO POR ASPERSIÓN	OCK	1.00
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCL	2.10
	COBERTIZOS	OCM	1.00
	CINES Y AUDITORIO	OCN	5.00
	PAVIMENTACIÓN	OCO	1.00
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCP	2.00
	COBERTIZOS	OCQ	1.00
	PAVIMENTACIÓN	OCR	1.00
	ESTACIONAMIENTO	OCS	0.50
	PALAPA	OCT	1.20
CASETA DE VIGILANCIA	OCU	1.30	

### TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2024.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tetipac**, 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 **Tetipac**,



## PODER LEGISLATIVO

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

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

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



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 647 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TETIPAC DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)