



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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tixtla de Guerrero del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/1041/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, el Ciudadano el Profr. Moisés Anontio González Cabañas, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tixtla de Guerrero, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tixtla de Guerrero, 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/0188-70/2023 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tixtla de Guerrero, 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 11 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tixtla de Guerrero, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tixtla de Guerrero, 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 2024, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los sectores catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios, tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.



PODER LEGISLATIVO

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, equipamiento, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, Comercial; económica, regular, buena, departamental; equipamiento; escuela, oficinas, estacionamiento cubierto, hospitales, hoteles sin clasificación, mercado, obras complementarias; bardas, patios, andadores, alberca, canchas, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal 2024.

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, 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 municipio, tomándose en cuenta el método 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; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en el sector, se concluye que los valores catastrales del terreno representan en promedio un **7.19%** del valor catastral respecto al valor comercial; determinándose que los valores catastrales de terreno se encuentran en un **1318.62%** por debajo del valor comercial; y los valores de construcción representan en promedio el **3.72%** con respecto al valor comercial; determinándose que el valor catastral se encuentra en un **2872.44%** por debajo del valor comercial.



PODER LEGISLATIVO

Derivado del comunicado de prensa numero 296/2023 de fecha 29 de agosto del año 2023, emitido por la Suprema Corte de Justicia de Nación mediante sentencia de acción inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumulados 36/2023 y 49/2023 promovidas por la Comisión Nacional de Derechos Humanos y la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Guerrero, contra diversas disposiciones normativas contra leyes municipales mediante ponencia de la Ministra Loretta Ortiz Ahif declarando la inconstitucionalidad de los impuestos adicionales, para no afectar la hacienda del honorable Ayuntamiento Municipal de Tixtla de Guerrero, Guerrero se determinó su eliminación; y el establecimiento de una tasa de **12 al millar** anual en la ley de ingresos para el ejercicio fiscal 2024; además los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad el impuesto predial del ejercicio, gozarán de un descuento del 15 %, el segundo mes un 12 % y en el tercer mes un 8 %, 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 a las localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 000

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de Localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero		Terrenos Rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de Localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610001	Tixtla de Guerrero



PODER LEGISLATIVO

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de Localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610002	Acatempa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610003	El Ahuejote
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610004	Almolonga
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610006	Atliaca
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610008	Chilacachapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610009	El Durazno
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610010	La Estacada
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610012	Matlalapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610013	Ojitos de Agua
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610014	Omeapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610015	Plan de Guerrero
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610016	El Potrero
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610017	El Troncon
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610018	Zacatzonapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120680019	Zoquiapa



PODER LEGISLATIVO

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de Localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610026	Teconzintla
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610027	Los Terreros

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



PODER LEGISLATIVO

Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	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:

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
0.00	0.0%	0.00	1.00
0.01	1.0%	0.02	0.98
0.02	2.0%	0.04	0.96
0.03	3.0%	0.06	0.94
0.04	4.0%	0.07	0.93
0.05	5.0%	0.08	0.92
0.06	6.0%	0.10	0.90
0.08	8.0%	0.12	0.88
0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72



PODER LEGISLATIVO

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) Variacion 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
0.05	0.04	0.96



PODER LEGISLATIVO

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



PODER LEGISLATIVO

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 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:

PODER LEGISLATIVO

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número DC/134/2023, fechado el 17 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio SFA/SI/CGC/1457/2023 de fecha 14 de octubre de 2023, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”**

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,



PODER LEGISLATIVO

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 Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Tixtla de Guerrero, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la administración municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.*

*El Ayuntamiento Municipal de **Tixtla de Guerrero, 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 20% en el mes de enero, y el 15% en febrero; 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 **Tixtla de Guerrero, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano 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.



PODER LEGISLATIVO

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Tixtla de Guerrero**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de **12** al millar aplicada en 2023, para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.**

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

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Tixtla de Guerrero**, 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 CD/134/2023 fechado el 17 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1457/2023, de fecha 14 de octubre de 2023 emite contestación de la manera siguiente: **“me permito informarle que a 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 de construcción propuestos para el año 2024, presentan un incremento del 30% con respecto a los valores del año 2023; los cuales se encuentran por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio realizado.”



PODER LEGISLATIVO

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 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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tixtla de Guerrero 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 648 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tixtla de Guerrero**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

Definición de Valor en UMA por m²: Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se



PODER LEGISLATIVO

encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	TERRENOS DE RIEGO.	37.401
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD.	65.624
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL.	31.720
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	61.828
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	31.720
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	61.828
000	7	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	68.224
000	8	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).	71.331

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- 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.

8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
001 COLONIA CENTRO				
001	001	001	INDEPENDENCIA	0.858
001	001	002	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.079
001	001	003	DR. PARRA	0.858
001	001	004	IGUALDAD	0.858
001	001	005	CORREGIDORA	0.858
001	001	006	VICENTE SÁNCHEZ	0.858
001	001	007	IGNACIO CAMPOS	0.858
001	001	008	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.858
001	001	009	IGNACIO RAMÍREZ	0.858
001	001	010	TIMOTEO MOCTEZUMA	0.858
001	001	011	IGNACIO ZARAGOZA	0.858
001	001	012	ABASOLO	0.858
001	001	013	ALLENDE	0.858
001	001	014	NICOLAS CATALÁN	0.858



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
002 BARRIO SAN JOSE				
001	002	001	ANTONIA NAVA DE CATALÁN	0.767
001	002	002	CALVARIO	0.858
001	002	003	DE LÓPEZ	0.767
001	002	004	ASCENSIÓN	0.767
001	002	005	POLICARPO GONZÁLEZ	0.767
001	002	006	BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	0.767
003 BARRIO DE SANTIAGO				
001	003	001	OTILIO MONTAÑO	0.767
001	003	002	IGNACIO CAMPOS	0.858
001	003	003	MIGUEL HIDALGO	0.858
001	003	004	MARTIN DE ARMENDÁRIZ	0.858
001	003	005	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.079
001	003	006	POLICARPO GONZÁLEZ	0.767
001	003	007	JUAN N. ÁLVAREZ	0.858
001	003	008	JUSTO SIERRA	0.754
001	003	009	AGUSTÍN RAMÍREZ	0.754
004 BARRIO DE SAN LUCAS				
001	004	001	SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ	0.858
001	004	002	CRESCENCIO LOZANO	0.767
001	004	003	JUAN JOSÉ BELLO	0.767
001	004	004	ATILANO ALCARAZ	0.767
001	004	005	NORBERTO GARCÍA	0.767
001	004	006	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.079
001	004	007	JUAN BELLO VARGAS	0.767



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	004	008	MIGUEL NEGRETE	0.767
001	004	009	EMILIANO ZAPATA	0.767
001	004	010	HERMENEGILDO GALEANA	0.767
001	004	011	ILDEFONSO LÓPEZ PARRA	0.767
001	004	012	COFIL	0.767
005 BARRIO DE CANTARRANAS O SANTA CECILIA				
001	005	001	ALDAMA	0.858
001	005	002	ALLENDE	0.858
001	005	003	MARGARITO DAMIÁN VARGAS	0.767
001	005	004	ADOLFO CIENFUEGOS Y CAMUS	0.767
001	005	005	COFIL	0.767
001	005	006	JUAN RUIZ DE ALARCÓN	0.858
001	005	007	FRANCISCO JAVIER MINA	0.767
001	005	008	MONTES DE OCA	0.767
006 BARRIO DEL SANTUARIO				
001	006	001	AV. INSURGENTES	1.079
001	006	002	AV. VICENTE GUERRERO	1.079
001	006	003	AV. JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.079
001	006	004	DE LA ALBERCA	1.079
001	006	005	TEOIXTLA - TEQUIAC	0.923
001	006	006	PLACIDO GARCÍA REYNOSO	0.923
001	006	007	ADOLFO CIENFUEGOS Y CAMUS	0.767
001	006	008	MARGARITO DAMIÁN VARGAS	0.767
001	006	009	ACAPULCO	0.923



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	006	010	ROMUALDO BERVERA	0.767
001	006	011	ALEJANDRO SÁNCHEZ CASTRO	0.767
001	006	012	CARITINO MALDONADO PEREZ	0.767
001	006	013	PINZÓN	0.767
001	006	014	ALBERTO GONZÁLEZ VALLE	0.923
001	006	015	RIVA PALACIOS	0.767
001	006	016	CARMEN ALCARAZ	0.923
001	006	017	XÓCHITL	0.858
001	006	018	HORTICULTORES	0.767
001	006	019	ACAMAPIXTLE	0.767
001	006	020	CHIMALPOPOCA	0.767
007 BARRIO DE SAN ISIDRO				
001	007	001	RAÚL ISIDRO BURGOS	0.858
001	007	002	FEDERICO ENCARNACIÓN	0.858
001	007	003	JUAN RUIZ DE ALARCÓN	0.858
001	007	004	LIBERTAD	0.767
001	007	005	BENITO JUÁREZ	0.767
001	007	006	PÉREZ MURILLO	0.767
001	007	007	RIVA PALACIOS	0.767
001	007	008	DE LÓPEZ	0.858
008 BARRIO DEL CAMPOSANTO				
001	008	001	IGUALDAD	0.858
001	008	002	COPII	0.767
001	008	003	ABASOLO	0.858
009 BARRIO DE SAN AGUSTIN				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
010 BARRIO DEL FORTIN				
001	010	001	LÁZARO CARDENAS	0.767
001	010	002	PROGRESO	0.767
001	010	003	BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	0.767
001	010	004	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.767
001	010	005	DEL FORTIN	0.767
001	010	006	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	010	008	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
011 BARRIO DE SAN ANTONIO				
001	011	001	ALBERTO GONZÁLES VALLE	0.767
001	011	002	AV. SAN ANTONIO	0.767
001	011	003	NIÑOS HEROES	0.767
001	011	004	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.767
001	011	005	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	011	006	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
012 BARRIO DE LA VILLA				
001	012	001	VILLA	0.767
001	012	002	LA VILLITA	0.767
001	012	003	20 DE NOVIEMBRE	0.767
001	012	004	TOMAS RIQUEÑO	0.767
001	012	005	SANTA CRUZ	0.767
001	012	006	TLAPOCHINALAPA	0.767
001	012	007	SOLIDARIDAD	0.767



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	012	008	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	012	009	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
013 COLONIA RUFFO FIGUEROA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
014 COLONIA MARIA RAMÍREZ				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.533
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.533
015 COLONIA ADOLFO LÓPEZ MATEOS				
001	015	001	HERMENEGILDO GALEANA	0.767
001	015	002	GALEANA	0.767
001	015	003	JOSEFINA MARTÍNEZ JIMÉNEZ	0.767
001	015	004	NAVARRO	0.767
001	015	005	APETLANCA	0.767
001	015	006	IDELFONSO LÓPEZ PARRA	0.767
001	015	007	5 CERRADA IDELFONSO LÓPEZ PARRA	0.767
001	015	008	ÁLVARO OBREGÓN	0.767
001	015	009	3A. DE LÓPEZ PARRA	0.767
001	015	010	EUSEBIO GONZÁLEZ	0.767
001	015	011	ALBERTO GONZÁLEZ VALLE	0.767
001	015	012	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	015	013	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
016 COLONIA VICENTE GUERRERO				
001	016	001	HECTOR SILVESTRE	0.767
001	016	002	JOAQUIN MIER PERALTA	0.767



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	016	003	SILVESTRE SUÁREZ	0.767
001	016	004	MARÍA CATALÁN	0.767
001	016	005	MARTÍN DE CUILAPAN	0.767
001	016	006	GUADALUPE VICTORIA	0.767
001	016	007	FRANCISCO VILLA	0.767
001	016	008	BENITO JUÁREZ	0.767
001	016	009	JUAN ESCUTIA	0.767
001	016	010	GENERAL VICENTE GUERRERO	0.767
001	016	011	SOLIDARIDAD	0.767
001	016	012	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	016	013	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
017 FRACCIONAMIENTO ABEDUL				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
018 COLONIA CHICHIPICO				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
019 COLONIA NIÑOS HEROES				
001	019	001	HERMENEGILDO GALEANA	0.767
001	019	002	IGUALDAD	0.767
001	019	003	TIMOTEO MOCTEZUMA	0.767
001	019	004	COPII	0.767
001	019	005	FRANCISCO MARQUEZ	0.767
001	019	006	VICENTE SUARÉZ	0.767
001	019	007	JUAN DE LA BARRERA	0.767



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	019	008	JUAN ESCUTIA	0.767
001	019	009	ALBERTO GONZÁLES VALLE	0.767
001	019	010	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	019	011	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
020 COLONIA SANTA CRUZ				
001	020	001	20 DE NOVIEMBRE	0.767
001	020	002	TLAPOCHINALAPA	0.767
001	020	003	PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS	0.767
001	020	004	HUAMUCHILITO	0.767
001	020	005	DE LA HUERTA	0.767
001	020	006	REVOLUCIÓN	0.767
001	020	007	GUADALUPE VICTORIA	0.767
001	020	008	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	020	009	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
021 COLONIA 20 DE NOVIEMBRE				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
022 COLONIA LOS AMATES O VILLAS PARAISO				
001	022	001	CARRETERA TIXTLA-CHILAPA	1.079
001	022	002	SANTA MARÍA IXTAECUAPA	1.079
001	022	003	GUADALUPE	1.079
001	022	004	AMATE AMARILLO	1.079
001	022	005	AMATE PRIETO	1.079
001	022	006	CALLE SIN NOMBRE	1.079
001	022	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.079



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
023 COLONIA 6 DE NOVIEMBRE				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
024 COLONIA LEONARDO MIER				
001	024	001	MIGUEL NEGRETE	0.767
001	024	002	HEROES DEL SUR	0.767
001	024	003	PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS	0.767
001	024	004	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	024	005	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
025 COLONIA UNIDOS POR TIXTLA				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
026 COLONIA JARDINES DE TIXTLA				
001	026	001	TLAPIZACO	0.754
001	026	002	FLOR DE ADELFA	0.754
001	026	003	FLOR DE LOTO	0.754
001	026	004	DEL FORTÍN	0.754
001	026	005	FLOR DE LAS MARGARITAS	0.754
001	026	006	FLOR DE CLAVEL	0.754
001	026	007	FLOR DE BUGAMBILIAS	0.754
001	026	008	FLOR GARDENIA	0.754
001	026	009	FLOR DE TULIPANES	0.754
001	026	010	FLOR DE TAPAYOLA	0.754
001	026	011	FLOR DE NARDOS	0.754
001	026	012	FLOR DE AZUCENA	0.754



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	026	013	UNIDOS POR GUERRERO	0.754
001	026	014	REFORMA	0.754
001	026	015	CAMPESINA	0.754
001	026	016	CAOBA	0.754
001	026	017	SOFIA BELLO GARCÍA	0.754
001	026	018	LA PALMA	0.754
001	026	019	TLALOC	0.754
001	026	020	MURILLO	0.754
001	026	021	CALLE SIN NOMBRE	0.754
001	026	022	ANDADOR SIN NOMBRE	0.754
027 COLONIA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO				
001	027	001	CLEMENCIA	1.053
001	027	002	JULIA	1.053
001	027	003	NAVIDAD EN LA MONTAÑAS	1.053
001	027	004	UNIDOS POR GUERRERO	1.053
001	027	005	CALLE SIN NOMBRE	1.053
001	027	006	ANDADOR SIN NOMBRE	1.053
028 COLONIA EUCALIPTOS				
001	028	001	IDELFONSO LÓPEZ PARRA	0.572
001	028	002	FLOR DE CLAVEL	0.572
001	028	003	HEROES DEL SUR	0.572
001	028	004	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	028	005	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
029 COLONIA HUAMUCHILITO O MATY				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
030 COLONIA VICENTE JIMENEZ BELLO				
001	030	001	TEQUIAC	0.572
001	030	002	JESÚS PASTENES HERNÁNDEZ	0.572
001	030	003	JUAN ESCUTIA	0.572
001	030	004	EUSEBIO GLEZ	0.572
001	030	005	NICACIO FIGUEROA	0.572
001	030	006	INSURGENTES	0.572
001	030	007	GRAL. NICOLÁS CATALÁN	0.572
001	030	008	TEOIXTLA	0.572
001	030	009	PLÁCIDO GAARCÍA REYNOSO	0.572
001	030	010	DE XOCHITL	0.572
001	030	011	DE LA ALBERCA	0.572
001	030	012	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	030	013	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
031 COLONIA COLOSIO				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
032 COLONIA EL ZAPOTE				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
033 COLONIA TLAPOCHINALAPA				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
034 COLONIA AZTECA				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
035 COLONIA SAN CAYETANO				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
036 COLONIA VILLAS DE GUERRERO				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
037 COLONIA EL MIRADOR				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.767
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.767
038 COLONIA HUGO CESAREO ASTUDILLO BELLO				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
039 COLONIA LA HUERTA				
001	039	001	DR. TRINIDAD REYES ALCARÁZ	0.572
001	039	002	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	039	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
040 FRACCIONAMIENTO TIXTLA				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
041 COLONIA LOS MANGUITOS				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.533
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.533
042 COLONIA LOS BULES				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.533
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.533
043 COLONIA RINCONADA DE SANTIAGO				
001	043	001	JUAN N. ÁLAVAREZ	0.533
001	043	002	JOSE FRANCISCO RUIZ MASIEU	0.533
001	043	003	CALLE SIN NOMBRE	0.533
001	043	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.533
044 COLONIA CHULA VISTA				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.533
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.533
045 COLONIA AJACAYAN				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
046 COLONIA SAN JUDITAS TADEO				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
047 COLONIA VALLE VERDE				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
048 COLONIA SAN MIGUEL				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
049 COLONIA MARQUEZ				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
050 COLONIA VIEJO OESTE				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
051 COLONIA TECOYOTZIN				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
052 COLONIA CIUDAD SATELITE				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
053 COLONIA LINALOE				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
054 COLONIA ARBOLEDA TEZAHUAPA				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
055 COLONIA SANTA MARIA IXTECUAPA				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.585
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
056 COLONIA LOS NOGALES				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
057 COLONIA LOS PINOS				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
058 COLONIA LAS PALMAS				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
059 COLONIA VALLE DE HEROES				
001	059	001	BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	0.468
001	059	002	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	059	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
060 COLONIA VILLA LAS FLORES				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
061 COLONIA VISTA REAL				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
062 COLONIA AMATITLAN				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
063 COLONIA INDEPENDENCIA				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
064 COLONIA LA PAROTA				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
065 COLONIA EL DURAZNO				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
066 COLONIA EL PORVENIR				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
067 COLONIA JACARANDAS				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
068 COLONIA CAMINOS DEL SUR				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
069 COLONIA LOMAS DE SANTIAGO				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
070 FRACCIONAMIENTO PIEDRA DEL TIGRE				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
071 FRACCIONAMIENTO EL PARAISO				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
072 COLONIA ZAPATA				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
073 COLONIA MAGISTERIAL				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
074 COLONIA COLINAS DEL SUR				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
075 COLONIA TEXCALZINT				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
076 COLONIA CUANASTITLAN				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
077 COLONIA LOS CIRUELOS				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
078 COLONIA HEROINA DE TIXTLA				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
079 COLONIA LAS PALMAS				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
080 COLONIA LOS BOSQUES				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
081 FRACCIONAMIENTO LOMA BONITA				
001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
082 FRACCIONAMIENTO LA JOYA				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
083 FRACCIONAMIENTO MELLA				
001	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
084 COLONIA LOS CAZADORES				
001	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
085 COLONIA BUGAMBILIAS				
001	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
086 COLONIA SANTA MARTHA				
001	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
087 FRACCIONAMIENTO LAS MARAVILLAS				
001	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
088 COLONIA REVOLUCION				
001	088	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
089 COLONIA LAS MARGARITAS				
001	089	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
090 FRACCIONAMIENTO LA GALLINITA ASADA				
001	090	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
091 COLONIA CAMPESTRE				



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	091	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
092 COLONIA EL EDEN				
001	092	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
093 COLONIA MILPA ALTA				
001	093	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
094 COLONIA PROGRESO				
001	094	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
095 COLONIA VALLE PARAISO				
001	095	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
096 FRACCIONAMIENTO EL POSEIDÓN				
001	096	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
097 FRACCIONAMIENTO YEMAYA				
001	097	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
098 COLONIA VILLAS TIXTLA				
001	098	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
099 COLONIA COLINAS DEL MAR				
001	099	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
100 FRACCIONAMIENTO VALLE DORADO				
001	100	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
101 COLONIA TEJALCINGO				
001	101	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
102 FRACCIONAMIENTO EL ENCANTO				
001	102	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
103 FRACCIONAMIENTO LOS AHIJADOS				
001	103	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
104 COLONIA EL ROSAL				
001	104	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
105 COLONIA PAPTATLAN				
001	105	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
106 COLONIA 3 DE MAYO				
001	106	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
LOCALIDADES				
107 ACATEMPA				
001	107	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
108 EL AHUEJOTE				
001	108	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
109 ALMOLONGA				
001	109	001	CALLE SIN NOMBRE	0.754
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.754
110 ATLIACA				
001	110	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
111 CHILACACHAPA				
001	111	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
112 EL DURAZNO				
001	112	001	CALLE SIN NOMBRE	0.572
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.572
113 LA ESTACADA				
001	113	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
114 MATLALAPA				
001	114	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
115 OJITOS DE AGUA				
001	115	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
116 OMEAPA				
001	116	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
117 PLAN DE GUERRERO				
001	117	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
118 EL POTRERO				
001	118	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
119 EL TRONCÓN				
001	119	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
120 ZACATZONAPA				
001	120	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
121 ZOQUIAPA				
001	121	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
122 TECONZINTLA				
001	122	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468
123 LOS TERREROS				
001	123	001	CALLE SIN NOMBRE	0.468
001	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.468

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	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 (UMA)
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.546
	ECONÓMICA	HAB	0.676
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.638
	REGULAR	HAD	1.950
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.405
	BUENA	HAF	3.003

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

PODER LEGISLATIVO

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 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y 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 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 (UMA)
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	4.628
	REGULAR	COB	6.292
	BUENA	COC	8.450
	MUY BUENA	COD	12.35
	TIENDA DE CONVENIENCIA O AUTOSERVICIO	COE	18.642

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.



PODER LEGISLATIVO

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

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.

PODER LEGISLATIVO

TIENDA DE CONVENIENCIA O 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, 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/M2 (UMA)
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA	18.629
	OFICINAS	EQB	8.541
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	EQC	3.120
	HOSPITALES	EQD	10.036
	HOTELES SIN CLASIFICACIÓN	EQE	23.127
	MERCADO	EQF	14.144

EQUIPAMIENTO

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 bovedilla 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 dalas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratraveses 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.

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.

HOSPITALES.

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.

MERCADO.

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; 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 CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 (UMA)
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	1.430
	PATIOS Y ANDADORES	OCB	1.794
	ALBERCA Y CHAPOTEADERO	OCC	0.910
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCD	1.690



PODER LEGISLATIVO

OBRAS COMPLEMENTARIAS

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.

PATIOS Y 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.

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.

T R A N S I T O R I O S

ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del primero de enero de 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Remítanse el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tixtla de Guerrero, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

ARTÍCULO TERCERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general, para 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, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción,



PODER LEGISLATIVO

debe ser del 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 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tixtla de Guerrero, 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 648 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)