



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

CONSIDERANDO

Que en sesión iniciada el 17 y concluida el 18 de diciembre del 2024, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES GENERALES

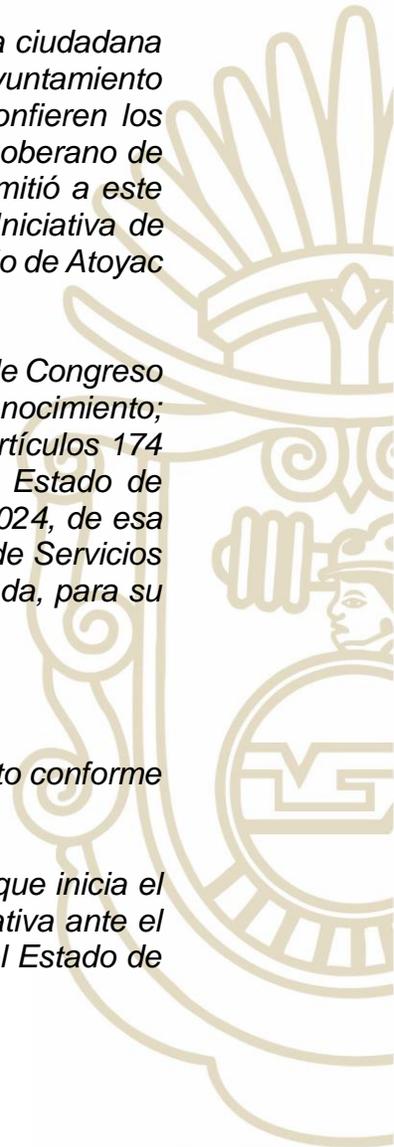
Por oficio número PM/10/038/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, la ciudadana Clara Elizabeth Bello Ríos, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Atoyac de Álvarez, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2025.

De lo anterior, el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Guerrero, en sesión de 05 de noviembre de 2024, tomó conocimiento; habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo y los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero, número 231, mediante oficio LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-12/2024, de esa misma fecha, suscrito por el MC. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, a la Comisión de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de Decreto respectivo.

II. “METODOLOGÍA DE TRABAJO”

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto 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 Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Guerrero.





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

En el apartado referido al “**Contenido de la Iniciativa**”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al H. Congreso del Estado, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “**Conclusiones**”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los aspectos de legalidad y homogeneidad en criterios normativos aplicables, en la confronta de tasas, cuotas y tarifas entre la propuesta para 2025 respecto de las del ejercicio inmediato anterior, para determinar el crecimiento real de los ingresos, y demás particularidades que derivaron de la revisión de la iniciativa.

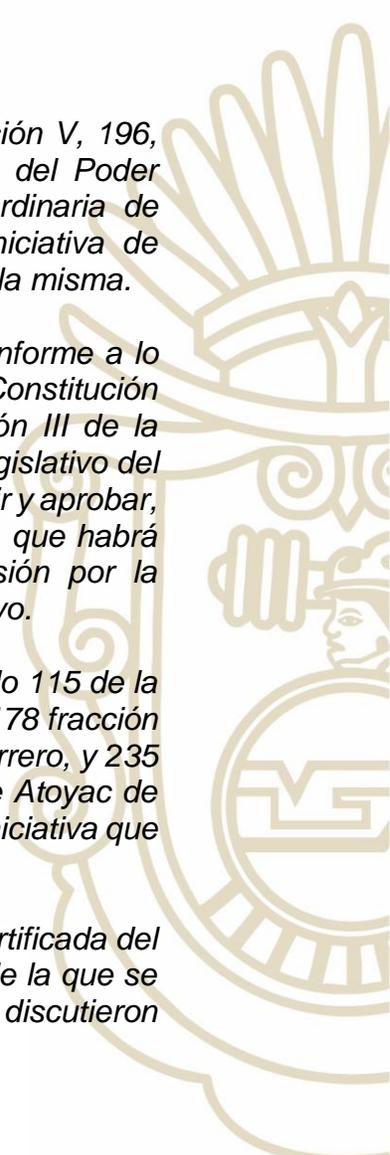
III. “**CONSIDERACIONES**”

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 del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, que habrá de implementarse durante el Ejercicio Fiscal de 2025, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

En tal virtud, con fundamento en el tercer párrafo, fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y los artículos 178 fracción VII y XI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, y 235 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, el Ayuntamiento de Atoyac de Álvarez, Guerrero, se encuentra plenamente facultado para tramitar la iniciativa que nos ocupa.

Asimismo, obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo, de fecha 24 de octubre de 2024, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron





y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número 48/2024, fechado el 12 de agosto pasado, el H. Ayuntamiento de Atoyac de Álvarez, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la cual, mediante oficio número SFA/SI/CGC/1128/2024 de fecha 23 de octubre de 2024, emitió contestación de la manera siguiente: **“que su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

Mas sin embargo se propone agregar las colonias Acapulquito, Antonio Manuel Campo, Benito Juárez, Insurgentes Morelos, Juan N. Álvarez, Manuel Téllez, Sonora, María Isabel Gómez Romero; así como el Fraccionamiento Campo Olea ubicado dentro de la Col. Bellamiel y las localidades El Quinto Patio que no estaban consideradas en las tablas de valores del ejercicio fiscal 2024, proponiendo valores homologados a colonias con las mismas características, también se propone la reestructuración de las Col. 2 de Diciembre, El Ranchito, El Chico, Col. El Mirador (La recicladora y la Col. La libertad, ya que en las tablas del ejercicio fiscal 2024 se encuentran en la clasificación de colonias, por lo que deberían estar en la clasificación de localidades.

Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024”.

Por tanto, con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y 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 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, al tenor del siguiente:

IV. 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

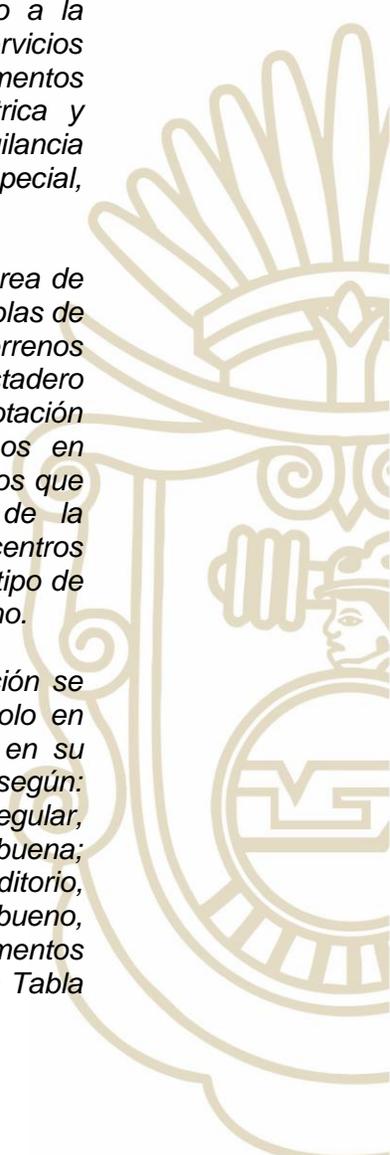


valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2025 , para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala el artículo 31 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndose a 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena, muy buena; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: Cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurante, bares, tienda de autoservicio, mercado; Especiales: elementos accesorios, obras complementarias; se procedió a la formulación de la Tabla



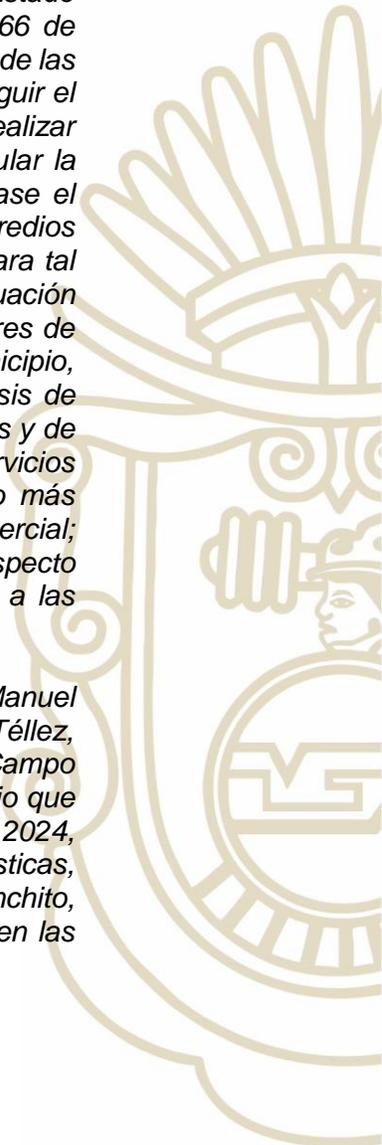


de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico y Construcción aplicables para el ejercicio fiscal del año 2025.

TERCERO.- *En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización de la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en aptitud 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 los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad **21.53 %** con respecto al valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **7.41 %** con respecto al valor comercial, por lo que no se incrementan los valores respecto a las Tablas del ejercicio fiscal 2024.*

Así mismo se propone agregar las colonias Acapulquito, Antonio Manuel Campo, Benito Juárez, Insurgentes Morelos, Juan N. Álvarez, Manuel Téllez, Sonora, María Isabel Gómez Romero; así como el Fraccionamiento Campo Olea ubicado dentro de la Col. Bellamiel y las localidades El Quinto Patio que no estaban consideradas en las tablas de valores del ejercicio fiscal 2024, proponiendo valores homologados a colonias con las mismas características, también se propone la reestructuración de las Col. 2 de Diciembre, El Ranchito, El Chico, Col. El Mirador (La recicladora) y la Col. La libertad, ya que en las





tablas del ejercicio fiscal 2024 se encuentran en la clasificación de colonias, por lo que deberían estar en la clasificación de localidades.

Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024; así mismo se seguirá considerando una tasa del **6.5 al millar** anual en la Ley de Ingresos para el 2025; del mismo modo se apoyará al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero, y 8% en el mes de marzo; considerando el descuento del 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 los inmuebles que se vayan empadronando ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o en calles que no aparezcan contemplados en la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado recientemente, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

SÉXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 9, Fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral: agrupando en el sector catastral 000 a los terrenos rústicos y en el sector catastral 001 a la cabecera municipal de Atoyac de Álvarez y sus respectivas localidades de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 001.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de la colonia o localidad	Nombre de la colonia o localidad
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011001	Atoyac de Álvarez, Gro.
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011002	Agua Fría
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011003	Agua Zarca
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011004	Alcholoa
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011005	Arroyo Grande
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011006	Arroyo Seco
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011007	Boca de Arroyo



12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011008	Cacalutla
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011009	Colonia 2 de Diciembre
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011010	Colonia El Mirador (La Recicladora)
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011011	Colonia Libertad
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011012	Col. Miranda Fonseca
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011013	Corral Falso
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011014	Cuatro Milpas
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011015	Cucuyachi
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011016	El Achotal
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011017	El Cacao
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011018	El Camarón
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011019	El Cerrito de la Campana
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011020	El Cerrito de los Longares
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011021	El Chico
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011022	El Ciruelar
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011023	El Edén
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011024	El Quemado
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011025	El Ranchito
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011026	El Tambor
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011027	El Ticui
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011028	La Pintada
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011029	Los Llanos de Zintapala
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011030	Plan de las Cruces
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011031	Quinto Patio
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011032	Zacualpan
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011033	Col. 2 de Diciembre
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011034	El Ranchito
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011035	El Chico
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011036	Col. El Mirador (La Recicladora)
12	Guerrero	11	Atoyac de Álvarez	12011037	Col. La Libertad

SÉPTIMO. - Que, en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano



de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

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

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

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

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

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

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

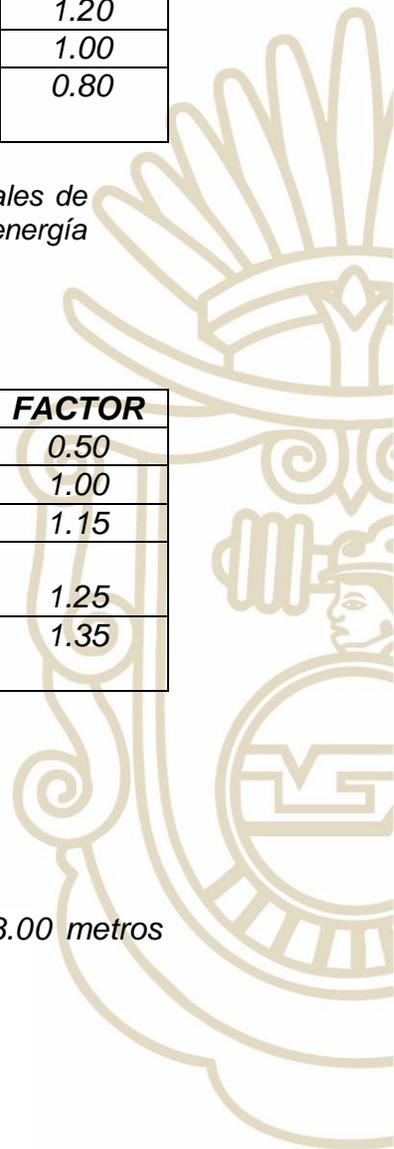
UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

C). FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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





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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66	
0.80	80.0%	0.37	0.63	
1.00	100.0%	0.40	0.60	



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

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

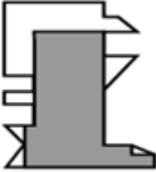
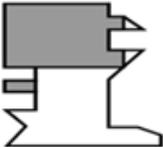
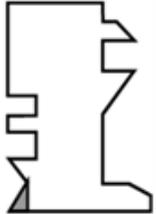
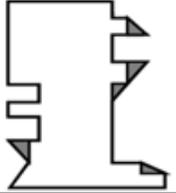
Rreg= Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

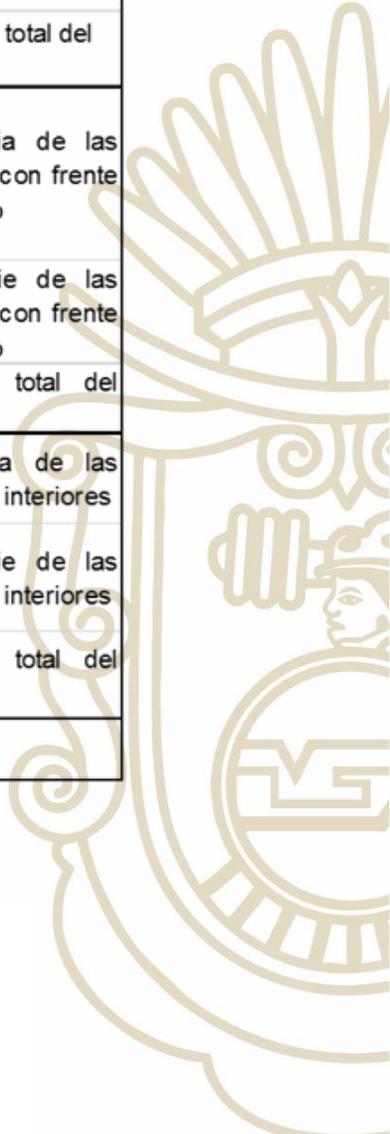
STo= Superficie Total del Terreno.

b) Para terrenos con fondo mayor a tres veces el frente o poligonal conformada con nueve o más ángulos.





PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SP_a/STo)$	<p>EPa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito.</p> <p>SP_a= Superficie de la porción anterior.</p> <p>STo= Superficie total del predio.</p>
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SP_p/STo)$	<p>EPp= Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito</p> <p>SP_p= Superficie de la porción posterior</p> <p>STo= Superficie total del predio.</p>
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	<p>SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso</p> <p>SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso</p> <p>STo= Superficie total del predio</p>
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50(EAi/STo)$	<p>EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores</p> <p>Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores</p> <p>STo= Superficie total del predio</p>
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$			





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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

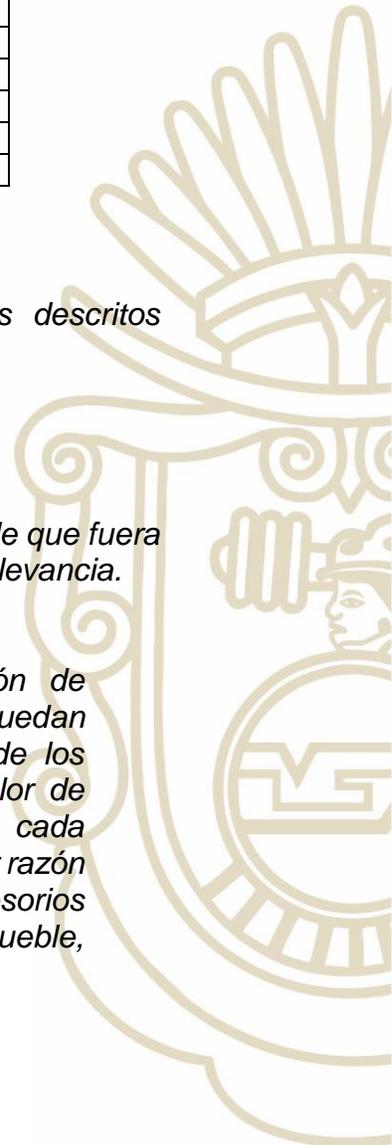
FACTOR RESULTANTE:

El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:

$$\text{Fre} = \text{Fzo} \times \text{Fub} \times \text{Ffe} \times \text{Fir} \times \text{Fsu}$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.40. En caso de que fuera menor se ajustará a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

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





deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

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 **48/2024, de fecha 12 de agosto del año 2024**, 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 2025;





la que con oficio **SFA/SI/CGC/1128/2024** de fecha **23 de octubre de 2024**, emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

Mas sin embargo se propone agregar las colonias Acapulquito, Antonio Manuel Campo, Benito Juárez, Insurgentes Morelos, Juan N. Álvarez, Manuel Téllez, Sonora, María Isabel Gómez Romero; así como el Fraccionamiento Campo Olea ubicado dentro de la Col. Bellamiel y las localidades El Quinto Patio que no estaban consideradas en las tablas de valores del ejercicio fiscal 2024, proponiendo valores homologados a colonias con las mismas características, también se propone la reestructuración de las Col. 2 de Diciembre, El Ranchito, El Chico, Col. El Mirador (La recicladora) y la Col. La libertad, ya que en las tablas del ejercicio fiscal 2024 se encuentran en la clasificación de colonias, por lo que deberían estar en la clasificación de localidades.

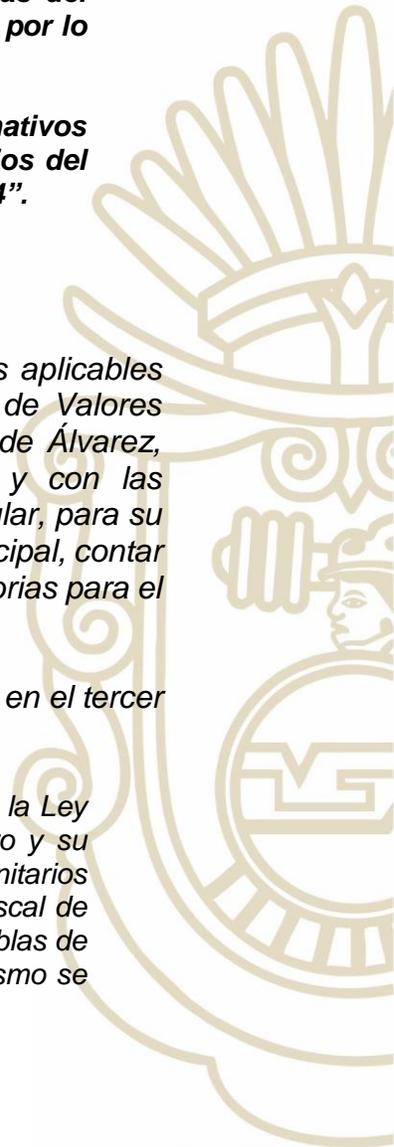
Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024”.

V. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025, 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.

Que el Ayuntamiento Municipal de Atoyac de Álvarez, Guerrero, señala en el tercer párrafo del considerando Cuarto de su Iniciativa que:

“Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024; así mismo se





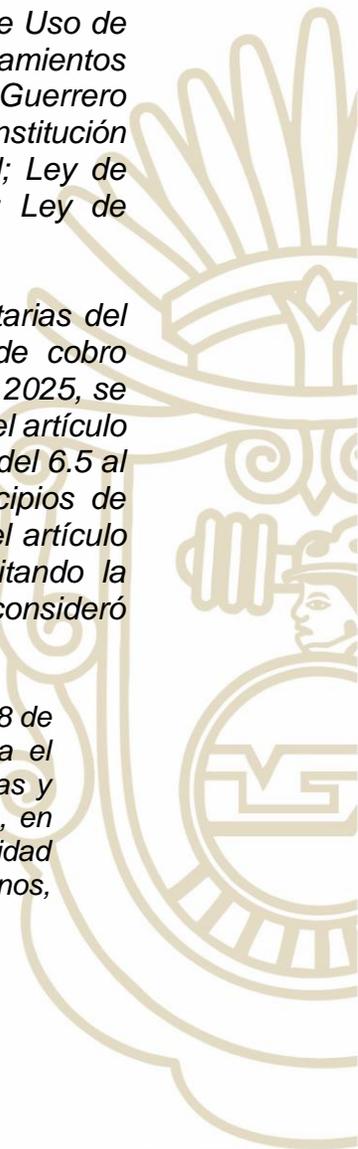
*seguirá considerando una tasa del **6.5 al millar** anual en la Ley de Ingresos para el 2025; del mismo modo se apoyará al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero, y 8% en el mes de marzo; considerando el descuento del 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”.*

Por ello, los contribuyentes radicados en el Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socio-económicas prevalecientes a nivel local y que las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura del cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas, se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley 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; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se mantiene del 6.5 al millar anual que se aplicaron en 2024, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

“ARTICULO QUINTO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero para el ejercicio fiscal 2025, 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.”*





Que en sesión iniciada el 17 y concluida el 18 y en sesión del 19 de diciembre del 2024, 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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. 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 054 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 ATOYAC DE ÁLVAREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.

I.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025.

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





SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTÁREA EN UMAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMAS
			MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego.	74.98	43.73
000	2	Terrenos de Humedad.	119.96	59.98
000	3	Terrenos de Temporal.	44.98	20.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	27.49	13.74
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	20.62	10.00
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	137.45	68.73
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	56.22	27.49
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	200.00	190.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

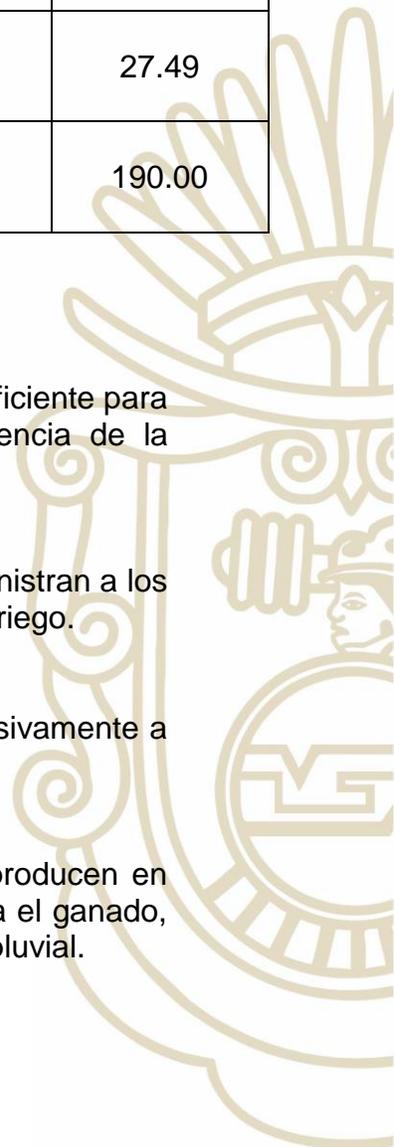
Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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





5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.- TERRENOS 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.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025.

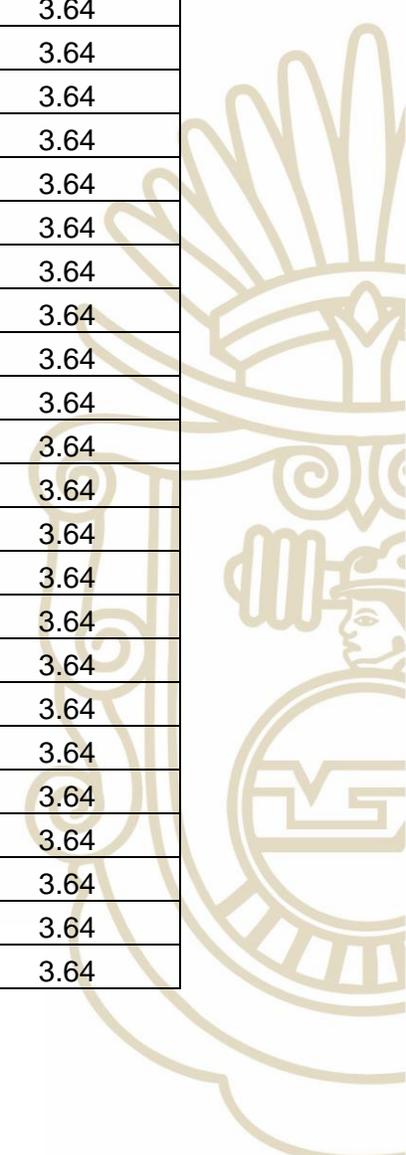
Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), multiplicado por el valor en pesos de la UMA que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M2 EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001/ CENTRO				
001	001	001	AVENIDA JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	001	002	AQUILES SERDÁN	3.64
001	001	003	MIGUEL HIDALGO	3.64
001	001	004	FLORIDA	2.43



001	001	005	CORREGIDORA	2.43
001	001	006	ANÁHUAC	2.43
001	001	007	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	001	008	J. MA. PINO SUAREZ	2.43
001	001	009	MARIANO MATAMOROS	2.43
001	001	010	MONTES DE OCA	2.43
001	001	011	BENITO JUÁREZ	3.64
001	001	012	5 DE MAYO	3.64
001	001	013	CUAUHTÉMOC	3.64
001	001	014	VALERIO TRUJANO	2.43
001	001	015	PAREDÓN	2.43
001	001	016	JOSÉ AGUSTÍN RAMÍREZ	3.64
001	001	017	PLAZA MORELOS	3.64
001	001	018	PERSEVERANCIA	3.64
001	001	019	EL CALVARIO	3.64
001	001	020	NIGROMANTE	3.64
001	001	021	NIÑOS HÉROES	3.64
001	001	022	INDEPENDENCIA	3.64
001	001	023	GUADALUPE VICTORIA	3.64
001	001	024	IGNACIO ALDAMA	3.64
001	001	025	ÁLVARO OBREGÓN	3.64
001	001	026	EMILIANO ZAPATA	3.64
001	001	027	ANTONIO PACO	3.64
001	001	028	FRANCISCO I. MADERO	3.64
001	001	029	NICOLÁS BRAVO	3.64
001	001	030	INSURGENTES	3.64
001	001	031	PLAN DE AYUTLA	3.64
001	001	032	VALENTE DE LA CRUZ	3.64
001	001	033	FRANCISCO JAVIER MINA	3.64
001	001	034	SILVESTRE CASTRO	3.64
001	001	035	PROGRESO	3.64
001	001	036	FERNANDO ROSAS	3.64
001	001	037	16 DE SEPTIEMBRE	3.64
001	001	038	CALLEJÓN MINA	3.64
001	001	039	MANUEL TÉLLEZ	3.64

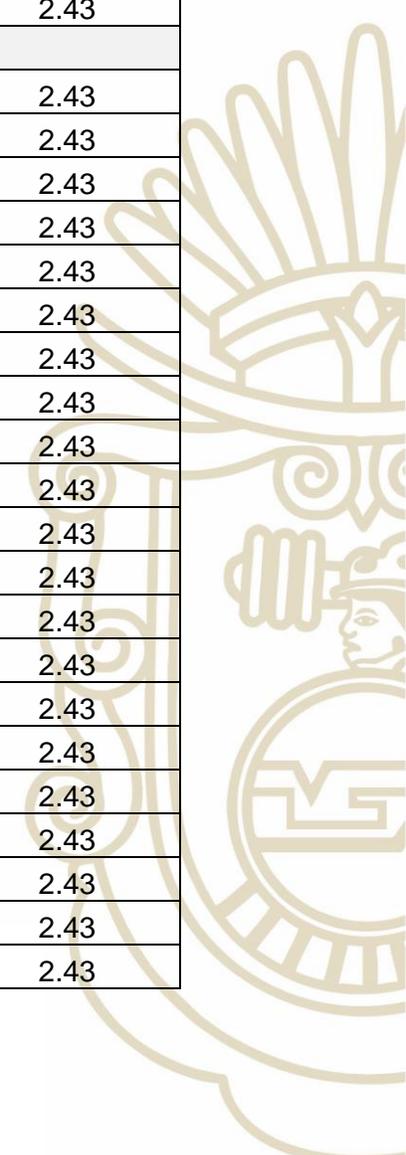




001	001	040	18 DE MARZO	3.64
001	001	041	IGNACIO ZARAGOZA	3.64
001	001	042	CALLEJÓN DE LA VILLA	3.64
COLONIA 002/ PARAZAL				
001	002	001	FLORIDA	2.43
001	002	002	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	002	003	4ª CERRADA DE GALEANA	2.43
001	002	004	3ª CERRADA DE GALEANA	2.43
001	002	005	2ª CERRADA DE GALEANA	2.43
001	002	006	1ª CERRADA DE GALEANA	2.43
001	002	007	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
COLONIA 003/ VICENTE GUERRERO				
001	003	001	PLAN DE IGUALA	2.43
001	003	002	JOSÉ MA. MORELOS	2.43
001	003	003	ÁLVARO OBREGÓN	2.43
001	003	004	LA PATRIA ES PRIMERO	2.43
001	003	005	8 DE AGOSTO	2.43
001	003	006	VICENTE GUERRERO	2.43
001	003	007	INSURGENTES	2.43
001	003	008	TIXTLA	2.43
001	003	009	DEL ARROYO	2.43
001	003	010	DIVISIÓN DEL NORTE	2.43
001	003	011	ABRAZO DE ACATEMPA	2.43
001	003	012	CALLE 4	2.43
001	003	013	RODOLFO SERNA	2.43
001	003	014	1o DE FEBRERO	2.43
001	003	015	JUAN ESCUTIA	2.43
001	003	016	EMILIANO ZAPATA	2.43
COLONIA 004/ FRANCISCO VILLA EL CERRITO				
001	004	001	MIGUEL HIDALGO	2.43
001	004	002	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	004	003	LA LIBERTAD	2.43
001	004	004	EJERCITO NACIONAL	2.43
001	004	005	BENITO JUÁREZ	2.43
001	004	006	JOSÉ MA. MORELOS	2.43

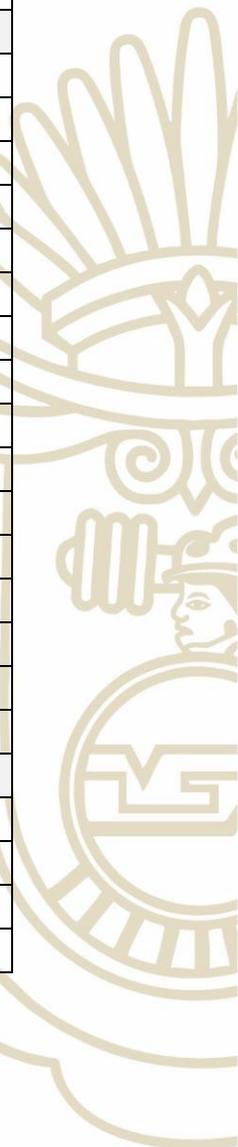


COLONIA 005/ LOMA BONITA				
001	005	001	FLORIDA	2.43
001	005	002	MIGUEL HIDALGO	2.43
001	005	003	1º DE MAYO	2.43
001	005	004	CALLE 2	2.43
001	005	005	CALLE 3	2.43
001	005	006	CALLE 4	2.43
001	005	007	CALLE 5	2.43
001	005	008	CALLE 6	2.43
001	005	009	CALLE 7	2.43
001	005	010	CALLE 8	2.43
001	005	011	CALLE 9	2.43
001	005	012	1º DE MAYO	2.43
COLONIA 006/ MÁRTIRES				
001	006	001	VICENTE GUERRERO	2.43
001	006	002	CALLE 4	2.43
001	006	003	CALLE 6	2.43
001	006	004	CALLE 7	2.43
001	006	005	FRANCISCO MONTES DE OCA	2.43
001	006	006	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	006	007	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	006	008	BENITO JUÁREZ	2.43
001	006	009	FRANCISCO JAVIER MINA	2.43
001	006	010	PROGRESO	2.43
001	006	011	CALLE 12	2.43
001	006	012	JUAN N. ÁLVAREZ	2.43
001	006	013	GUADALUPE VICTORIA	2.43
001	006	014	JOSÉ MA. MORELOS	2.43
001	006	015	CALLE 18	2.43
001	006	016	MIGUEL HIDALGO	2.43
001	006	017	NICOLÁS BRAVO	2.43
001	006	018	ÁLVARO OBREGÓN	2.43
001	006	019	LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	006	020	FRANCISCO I. MADERO	2.43
001	006	021	CAMINO REAL	2.43





001	006	022	FRANCISCO GONZÁLEZ BOCANEGRA	2.43
COLONIA 007/ LA VILLITA				
001	007	001	FRANCISCO JAVIER MINA	3.64
001	007	002	ZARAGOZA	3.64
001	007	003	MANUEL TÉLLEZ	3.64
001	007	004	FERNANDO ROSAS	2.43
001	007	005	18 DE MARZO	2.43
001	007	006	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	007	007	FLORES MAGÓN	2.43
001	007	008	NARCISO MENDOZA	2.43
001	007	009	FRANCISCO VILLA	2.43
001	007	010	11 DE DICIEMBRE	2.43
001	007	011	LAS PALMAS	2.43
COLONIA 008/ SANTA DOROTEA				
001	008	001	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	008	002	LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	008	003	ZARAGOZA	2.43
001	008	004	MUNICIPIO LIBRE	2.43
001	008	005	MANUEL ACUÑA	2.43
001	008	006	LAS PALMAS	2.43
001	008	007	NARCISO MENDOZA	2.43
001	008	008	18 DE MARZO	2.43
001	008	009	FRANCISCO VILLA	2.43
001	008	010	REFORMA AGRARIA	2.43
001	008	011	PLAN DE AYALA	2.43
001	008	012	BENITO JUÁREZ	2.43
001	008	013	MUNICIPIO LIBRE	2.43
001	008	014	AMP. LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	008	015	AV. JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	008	016	AQUILES SERDÁN	3.64
COLONIA 009/ MODERNA				
001	009	001	AV. JUAN ÁLVAREZ	3.64
001	009	002	AMADEO VIDALES	2.43
001	009	003	ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43
001	009	004	PEDRO CLAVEL CASTRO	2.43





001	009	005	JAIME NUNO	2.43
001	009	006	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	009	007	ANTONIO CASO	2.43
001	009	008	JUSTO SIERRA	2.43
001	009	009	IGNACIO RAMÍREZ	2.43
001	009	010	TERCERA	2.43
001	009	011	CDA. ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43
COLONIA 010/ PALMERAS				
001	010	001	JAIME NUNO	2.43
001	010	002	INSURGENTES	2.43
001	010	003	LOS CAPULINES	2.43
001	010	004	LAS MARAÑONAS	2.43
001	010	005	EL NANCHE	2.43
001	010	006	ANTONIO CASO	2.43
001	010	007	ANTIGUO CAMPO AÉREO	2.43
001	010	008	LOS TROMPOS	2.43
001	010	009	LOS COCOS	2.43
001	010	010	SASANILES	2.43
001	010	011	LOS ALMENDROS	2.43
001	010	012	ITALIA	2.43
001	010	013	EL PALMITO	2.43
COLONIA 011/ SILVESTRE MARISCAL				
001	011	001	PROGRESO	2.43
001	011	002	INSURGENTES	2.43
001	011	003	DR. JUVENTINO RODRÍGUEZ	2.43
001	011	004	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	011	005	16 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	011	006	FELICIANO RADILLA	2.43
001	011	007	18 DE MAYO	2.43
001	011	008	STA. CRUZ	2.43
COLONIA 012/ BELLA MIEL				
001	012	001	DON JOSÉ NAVARRETE NOGUEDA	2.43
001	012	002	DOÑA ENRIQUETA MAGDALENO MENA	2.43
001	012	003	18 DE MAYO	2.43
001	012	004	BOULEVARD RENÉ JUÁREZ	2.43



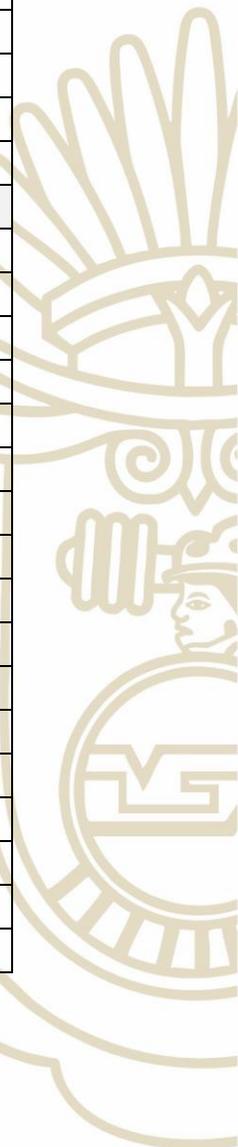
COLONIA 013/ 18 DE MAYO				
001	013	001	18 DE MAYO	2.43
001	013	002	NIÑOS HÉROES	2.43
001	013	003	26 DE MARZO	2.43
001	013	004	UNIDAD POPULAR	2.43
001	013	005	MANGOS	2.43
001	013	006	ZAPATA	2.43
001	013	007	INDEPENDENCIA	2.43
001	013	008	BENITO JUÁREZ	2.43
001	013	009	2 DE OCTUBRE	2.43
001	013	010	MAGISTERIAL	2.43
001	013	011	GRAL. SILVESTRE CASTRO	2.43
001	013	012	FCO. VILLA	2.43
001	013	013	HÉROES DE GUERRERO	2.43
001	013	014	AMADO LARUMBE CASTRO	2.43
COLONIA 014/ FLORIDA				
001	014	001	ANÁHUAC	2.43
001	014	002	CORREGIDORA	2.43
001	014	003	JAZMÍN	2.43
001	014	004	MARGARITAS	2.43
001	014	005	5 DE FEBRERO	2.43
001	014	006	BUGAMBILIAS	2.43
001	014	007	VIOLETAS	2.43
001	014	008	H. GALEANA	2.43
001	014	009	FLORIDA	2.43
001	014	010	MORELOS	2.43
001	014	011	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	014	012	JUAN N. ÁLVAREZ	2.43
001	014	013	DIVISIÓN DEL NORTE	2.43
COLONIA 015/ NUEVO HORIZONTE				
001	015	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	015	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 016/ PINDECUA				
001	016	001	DIVISIÓN DEL NORTE	2.00
001	016	002	ÁLVARO OBREGÓN	2.00



001	016	003	JOSÉ MA. MORELOS	2.00
001	016	004	INSURGENTES	2.00
001	016	005	1o DE MAYO	2.00
001	016	006	JUAN ESCUTIA	2.00
001	016	007	EMILIANO ZAPATA	2.00
001	016	008	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	016	009	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 017/ LOMAS DEL SUR				
001	017	001	ARRAYAN	2.00
001	017	002	PATACUA	2.00
001	017	003	EL NANCHE	2.00
001	017	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	2.00
001	017	005	NACIONAL ATOYAC – Y GRIEGA	2.00
001	017	006	JACARANDAS	2.00
001	017	007	MIRADOR	2.00
001	017	008	VICENTE ADAME	2.00
001	017	009	5 DE MAYO	2.00
001	017	010	FLORIDA	2.00
001	017	011	26 DE MARZO	2.00
001	017	012	MIRADOR	2.00
001	017	013	CANTERAS	2.00
001	017	014	VICTORIA	2.00
001	017	015	RUBÉN FIGUEROA	2.00
001	017	016	MAGNOLIAS	2.00
001	017	017	TULIPANES	2.00
001	017	018	HEROÍNAS	2.00
001	017	019	GRAL. MEZA CASTRO	2.00
001	017	020	JERUSALÉN	2.00
001	017	021	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	017	022	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 018/ RODOLFO NERI VELA				
001	018	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 019/ UNIÓN Y PROGRESO				
001	019	001	LIRIOS	2.00



001	019	002	LOS ALMENDROS	2.00
001	019	003	BUGAMBILIAS	2.00
001	019	004	BOCOTES	2.00
001	019	005	A LAS CRUCES	2.00
001	019	006	SIN NOMBRE	2.00
COLONIA 020/ ACAPULQUITO				
001	020	001	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	020	002	CALLE INSURGENTES	2.43
001	020	003	EMILIANO ZAPATA	2.43
COLONIA 021/ ANTONIO MANUEL CAMPO				
001	021	001	18 DE MAYO	2.43
001	021	002	LAS PALMAS	2.43
001	021	003	MANUEL ACUÑA	2.43
001	021	004	18 DE MARZO	2.43
001	021	005	AQUILES SERDÁN	2.43
001	021	006	BENITO JUÁREZ	2.43
001	021	007	FRANCISCO VILLA	2.43
COLONIA 022/ BENITO JUÁREZ				
001	022	001	8 DE AGOSTO	2.43
001	022	002	FRANCISCO VILLA	2.43
001	022	003	LÁZARO CÁRDENAS	2.43
001	022	004	20 DE NOVIEMBRE	2.43
001	022	005	FRANCISCO I. MADRERO	2.43
001	022	006	EMILIANO ZAPATA	2.43
001	022	007	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	022	008	TIXTLA	2.43
001	022	009	JUAN R. ESCUDERO	2.43
001	022	010	VALENTE DE LA CRUZ	2.43
001	022	011	FELIPE ÁNGELES	2.43
001	022	012	LUIS DONALDO COLOSIO	2.43
001	022	013	HOSPITAL	2.43
001	022	014	EJERCITO TRIGARANTE	2.43
001	022	015	27 DE SEPTIEMBRE	2.43
001	022	016	LAS PALMAS	2.43
001	022	017	ABRAZO DE ACATEMPA	2.43





001	022	018	VICENTE GUERRERO	2.43
001	022	019	EJÉRCITO MEXICANO	2.43
001	022	020	ÁLVARO OBREGÓN	2.43
001	022	021	J. RADILLA	2.43
001	022	022	FRANCISCO GONZÁLEZ BOCANEGRA	2.43
COLONIA 023/ INSURGENTES MORELOS				
001	023	001	VISTA HERMOSA	2.43
001	023	002	JUSTO SIERRA	2.43
001	023	003	PHOHENIX ARIZONA	2.43
001	023	004	CORREGIDORA	2.43
001	023	005	WILFRIDO FIERRO ARMENTA	2.43
001	023	006	APOLONIO CASTILLO	2.43
001	023	007	DIVISIÓN DEL NORTE	2.43
COLONIA 024/ JUAN N. ÁLVAREZ				
001	024	001	5 DE FEBRERO	2.43
001	024	002	NICOLÁS BRAVO	2.43
001	024	003	IGNACIO ALLENDE	2.43
001	024	004	IGNACIO COMONFORT	2.43
001	024	005	CAFETAL	2.43
001	024	006	TENIENTE JOSÉ AZUETA	2.43
001	024	007	LEONARDO BRAVO	2.43
001	024	008	EMILIANO ZAPATA	2.43
001	024	009	JUSTO SIERRA	2.43
001	024	010	REVOLUCIÓN	2.43
001	024	011	MIRANDA FONSECA	2.43
001	024	012	APOLONIO CASTILLO	2.43
001	024	013	DIVISIÓN NORTE	2.43
001	024	014	EL BARRENO	2.43
001	024	015	JUAN. N ÁLVAREZ	2.43
001	024	016	JUAN. N ÁLVAREZ NORTE	2.43
001	024	017	ZAPATA	2.43
001	024	018	NARCISO MENDOZA	2.43
COLONIA 025/ MANUEL TÉLLEZ				
001	025	001	JULIÁN RADILLA	2.43
001	025	002	PLAN DE AYALA	2.43



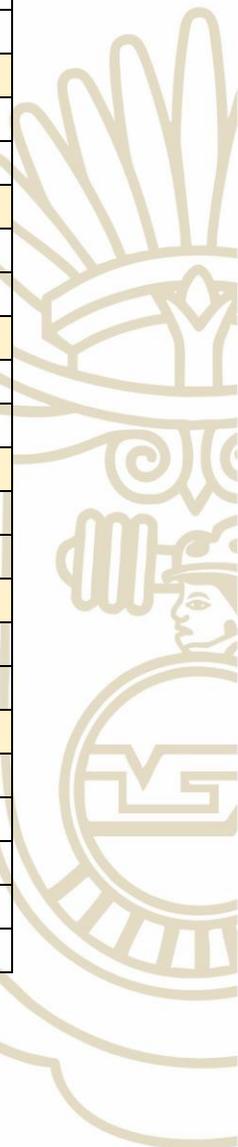
001	025	003	SILVESTRE CASTRO	2.43
001	025	004	NABOR OJEDA	2.43
001	025	005	BENITO JUÁREZ	2.43
001	025	006	JUAN R. ESCUDERO	2.43
001	025	007	LAS PALMAS	2.43
001	025	008	CJ. DIEGO	2.43
001	025	009	26 DE MARZO	2.43
COLONIA 026/ SONORA				
001	026	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	2.43
001	026	002	FRANCISCO GONZÁLEZ BOCANEGRA	2.43
001	026	003	DEL CAPIRE	2.43
001	026	004	ARTURO FLORES QUINTANA	2.43
001	026	005	REFORMA	2.43
001	026	006	INDEPENDENCIA	2.43
001	026	007	HERMENEGILDO GALEANA	2.43
001	026	008	JOSÉ MA. MORELOS	2.43
001	026	009	JUAN R. ESCUDERO	2.43
001	026	010	EJÉRCITO NACIONAL	2.43
COLONIA 027/ MARÍA ISABEL GÓMEZ ROMERO				
001	027	001	JAIME NUNO	2.43
001	027	002	AV. CHRYSLER	2.43
001	027	003	ANDADOR CHEROKEE	2.43
001	027	004	23 DE ENERO	2.43
COLONIA 028/ FRACCIONAMIENTO CAMPO OLEA (COL. BELLAMIEL)				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	2.43
LOCALIDAD 029/ CORRAL FALSO				
001	029	001	JUAN ALDAMA	1.69
001	029	002	VICENTE GUERRERO	1.69
001	029	003	DE LOS DEPORTES	1.69
001	029	004	BENITO JUÁREZ	1.69
001	029	005	EMILIANO PINZÓN	1.69
001	029	006	CUAUHTÉMOC	1.69
001	029	007	IGNACIO ALLENDE	1.69
001	029	008	16 DE SEPTIEMBRE	1.69
001	029	009	5 DE MAYO	1.69



001	029	010	FRANCISCO I. MADERO	1.69
001	029	011	CORREGIDORA	1.69
001	029	012	IGNACIO FIERRO	1.69
001	029	013	EMILIANO ZAPATA	1.69
001	029	014	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.69
001	029	015	EUTIMIO PINZÓN	1.69
001	029	016	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 030/ ZACUALPAN				
001	030	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	030	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 031/ CACALUTLA				
001	031	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	031	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 032/ EL TICUI				
001	032	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	032	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 033/ AGUA FRÍA				
001	033	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	033	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 034/ AGUA ZARCA				
001	034	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	034	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 035/ ALCHOLOA				
001	035	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	035	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 036/ ARROYO GRANDE				
001	036	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	036	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 037/ BOCA DE ARROYO				
001	037	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	037	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 038/ CUATRO MILPAS				
001	038	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	038	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 039/ CUCUYACHI				



001	039	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	039	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 040/ EL TAMBOR				
001	040	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	040	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 041/ EL ACHOTAL				
001	041	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	041	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 042/ COL. MIRANDA FONSECA				
001	042	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	042	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
LOCALIDAD 043/ EL CACAO				
001	043	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	043	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 044/ EL CAMARON				
001	044	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	044	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 045/ EL CERRITO DE LA CAMPANA				
001	045	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	045	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 046/ EL CERRITO DE LOS LONGARES				
001	046	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	046	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 047/ EL CIRUELAR				
001	047	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	047	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 048/ EL EDÉN				
001	048	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	048	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 049/ LA PINTADA				
001	049	001	CORREGIDORA	2.00
001	049	002	VISTA HERMOSA	2.00
001	049	003	JOSÉ ÁNGEL NAVARRETE	2.00
001	049	004	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	049	005	CALLE SIN NOMBRE	2.00





LOCALIDAD 050/ LOS LLANOS DE ZINTAPALA				
001	050	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	050	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 051/ PLAN DE LAS CRUCES				
001	051	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	051	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 052/ EL QUEMADO				
001	052	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	052	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 053/ COL. EL MIRADOR (LA RECICLADORA)				
001	053	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	053	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
LOCALIDAD 054/ COL. 2 DE DICIEMBRE				
001	054	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	054	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
LOCALIDAD 055/ COL. LA LIBERTAD				
001	055	001	CALLE 9	2.00
001	055	002	15 DE MAYO	2.00
001	055	003	CALLE 16	2.00
001	055	004	NICOLÁS BRAVO	2.00
001	055	005	MIGUEL HIDALGO	2.00
001	055	006	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
001	055	007	CALLE SIN NOMBRE	2.00
LOCALIDAD 056/ EL RANCHITO				
001	056	001	CORREGIDORA	1.69
001	056	002	VISTA HERMOSA	1.69
001	056	003	JOSE ANGEL NAVARRETE	1.69
001	056	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	056	005	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 057/ EL CHICO				
001	057	001	JUAN ÁLVAREZ NORTE	1.69
001	057	002	TENIENTE JOSÉ AZUETA	1.69
001	057	003	EMILIANO ZAPATA	1.69
001	057	004	EL BARRENO	1.69
001	057	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69



001	057	006	CALLE SIN NOMBRE	1.69
LOCALIDAD 058/ QUINTO PATIO				
001	058	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.69
001	058	002	CALLE SIN NOMBRE	1.69

III.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025.

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

1.- USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

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

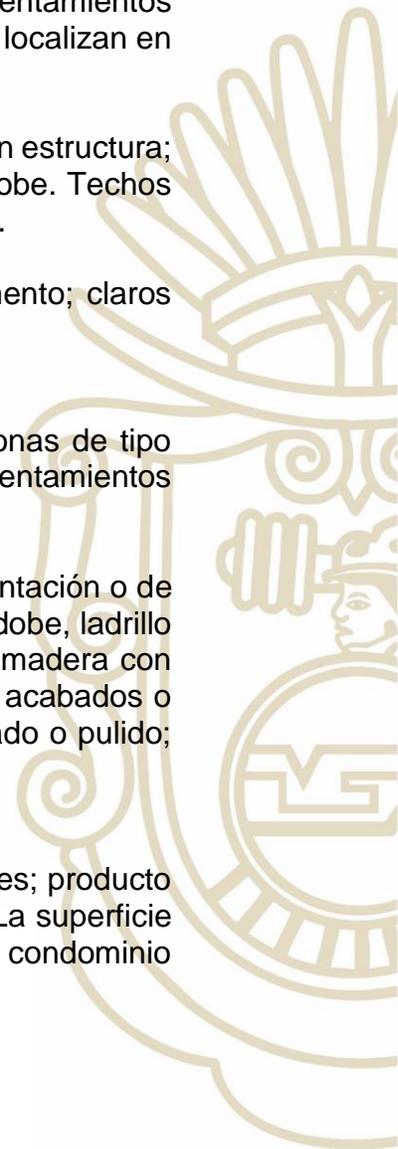
ECONÓMICA.

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

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

INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 m², a excepción de los construidos en condominio





que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m². 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 vigas de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

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

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

BUENA.

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





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

MUY BUENA.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.14
	ECONÓMICA	HAB	3.43
	INTERÉS SOCIAL	HAC	4.57
	REGULAR	HAD	6.85
	INTERÉS MEDIO	HAE	8.00
	BUENA	HAF	9.14
	MUY BUENA	HAG	11.42



2.- 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, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

REGULAR.

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

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

BUENA.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente 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 dadas 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, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo.

Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

TIENDA DE AUTOSERVICIO.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	4.00
	REGULAR	COB	7.42
	BUENA	COC	9.71
	MUY BUENA	COD	12.56
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	13.71

3.- 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.



LIGERA.

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIANA.

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

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

3.- USO EDIFICIOS DE OFICINAS

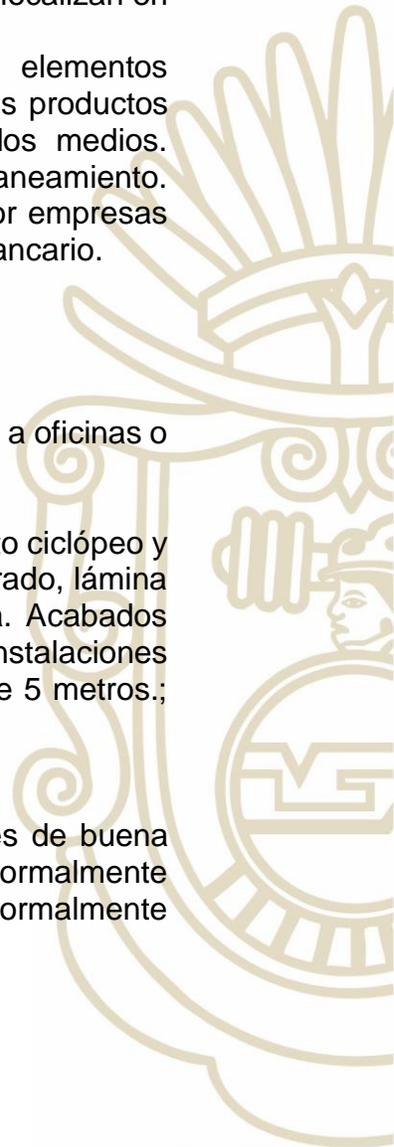
REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios.

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

BUENA.

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





Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	6.85
	LIGERA	INB	9.14
	MEDIANA	INC	11.42

4.- INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNA	IEA	10.28



5.- OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ALBERCA.

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

CANCHAS DE FUTBOL.

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

CANCHAS DE BASQUETBOL.

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

BARDAS DE TABIQUE.

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

ÁREAS JARDINADAS.

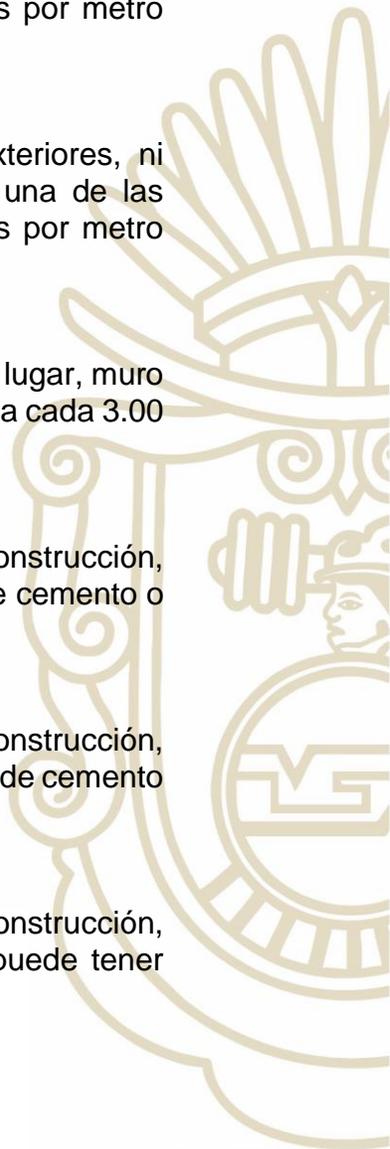
Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

PALAPAS.

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

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

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





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.71
	ALBERCA	OCB	2.28
	CANCHA DE FUTBOL	OCC	2.28
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCD	2.28
	BARDAS DE TABIQUE	OCE	2.86
	ÁREAS JARDINADAS	OCF	0.57
	PALAPAS	OCG	3.43
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCH	2.06

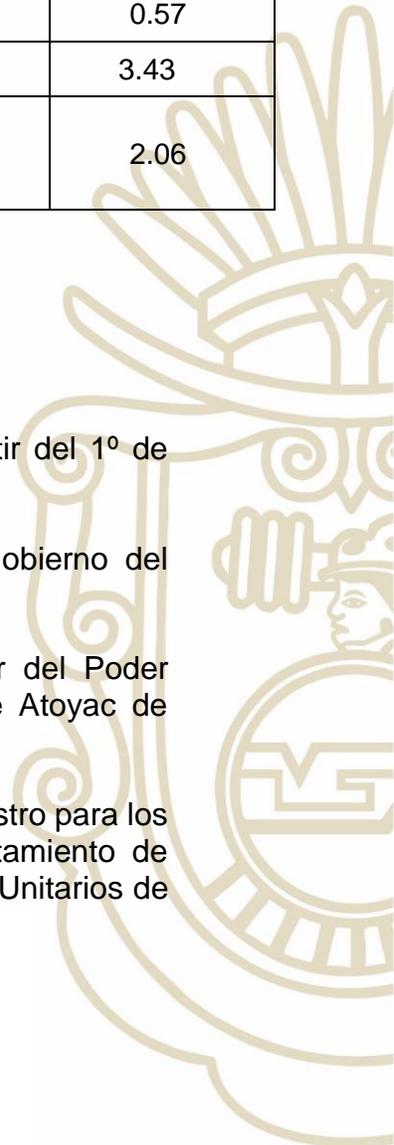
TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2025.

ARTICULO SEGUNDO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTÍCULO TERCERO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, Número 266, vigente, el Ayuntamiento de Atoyac de Álvarez, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en su Gaceta Municipal.





ARTICULO QUINTO.- Las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero para el ejercicio fiscal 2025, 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 diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

DIPUTADO PRESIDENTE

JESÚS PARRA GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA

DIPUTADO SECRETARIO

EDGAR VENTURA DE LA CRUZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 054 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 ATOYAC DE ÁLVAREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

