



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 19 y concluida el 20 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 Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

“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 Libre y Soberano de Guerrero.*

*En el apartado denominado “**Consideraciones**” las y 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**”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de esta Legislatura, y se incluye también la Exposición de Motivos.*

*En el apartado de “**Conclusiones**”, el trabajo de esta 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 2025, en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*

I. ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio **MAPG/LI/38/2024**, de fecha 28 de octubre de 2024, el C. Víctor Mendoza Navarro, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Ajuchitlán de Progreso; Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los*





Artículos 115 fracción IV, inciso C), segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 229 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231; 62 fracción III de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, 34 y 35 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; y 20, 21, 22, 23 y 24 del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, presentó a esta Alta Soberanía Constitucional, la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, del Ejercicio Fiscal 2025, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo, en razón de los siguientes:

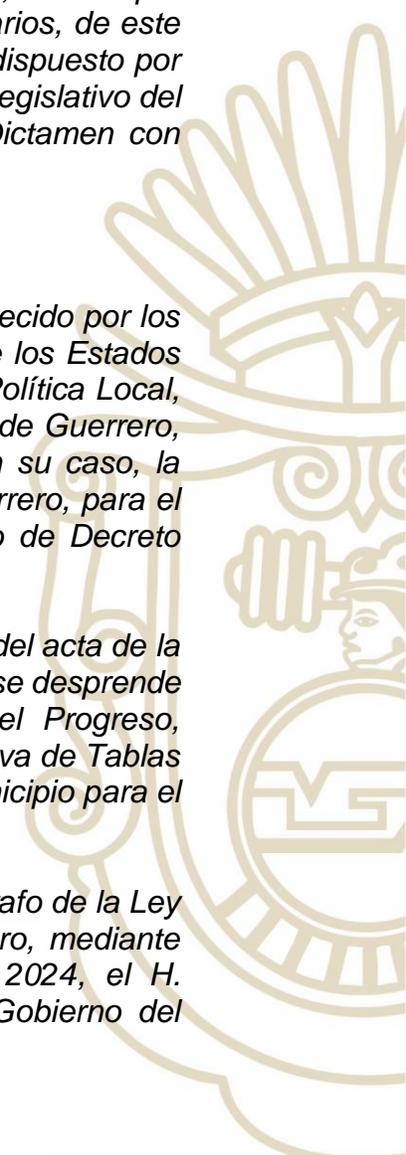
*Que el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre de 2024, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-4/2024**; de esa misma fecha, suscrito por el M. C. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios, de este Honorable Congreso; a la Comisión de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero, número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

II. CONSIDERACIONES

El Honorable Congreso del Estado 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, 235 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 referencia del Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2025, previa emisión del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo, por parte de la Comisión de Hacienda.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de la sesión ordinaria de cabildo de fecha 28 de octubre de 2024, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción de dicho Municipio para el ejercicio fiscal 2025.

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 MAP/061/2024, fechado el 04 de septiembre de 2024, el H. Ayuntamiento solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del





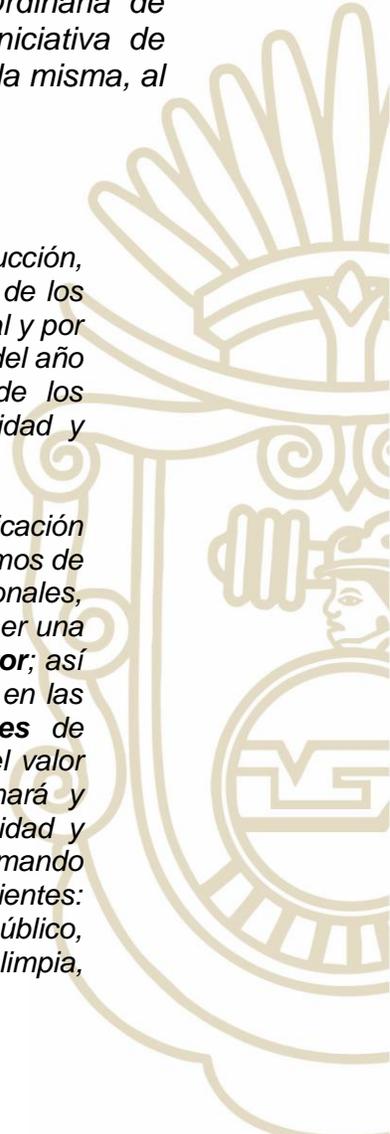
Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la cual mediante oficio número SFA/SI/CGC/1041/2024, de fecha 24 de septiembre de 2024, emitió contestación de la manera siguiente: **“que su proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero. 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 lo que 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 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, al tenor del siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

PRIMERO. - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 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,





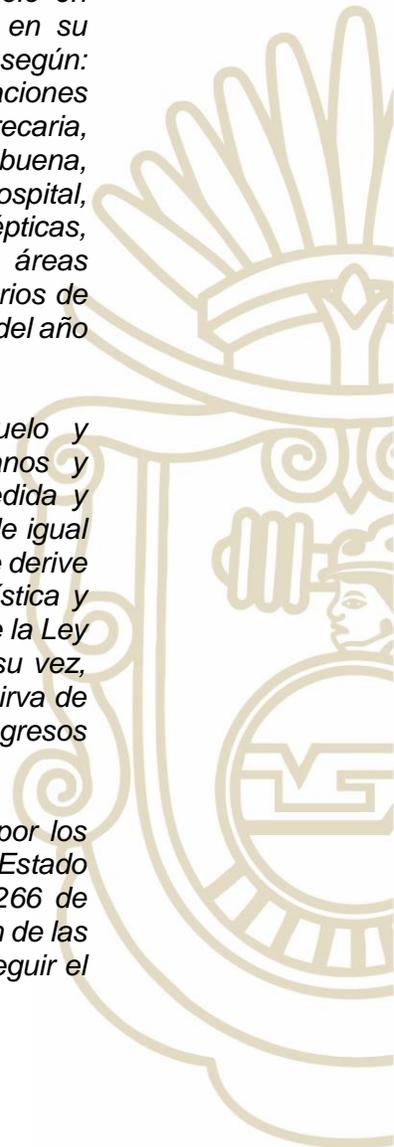
parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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.

*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, construcciones especiales, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, buena, muy buena, **comercial;** económica, buena, muy buena, tienda departamental, **construcciones especiales;** hospital, mercado, hotel regular, **instalaciones especiales;** cisternas, fosas sépticas, **obras complementarias;** estacionamientos, albercas, bardas, áreas ajardinadas, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico 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 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 necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Ajuchitlán del Progreso, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método 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 comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores del terreno representan en promedio un **2.84 %** del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el **2.98 %** con respecto al valor comercial.

Para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, se vio en la necesidad de no incrementar la tasa de **8 al millar** anual y en apoyo a la población respecto al del ejercicio fiscal anterior; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento durante el mes de enero del 12 %, el mes de febrero un descuento del 10 % y el mes de marzo un descuento del 8 %.

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 establecen tres sectores catastrales, agrupando a la cabecera Municipal como sector catastral 01, a las localidades en sector catastrales 02 y 03; y a los terrenos rústicos en la zona 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 01

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE SECTOR	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	Guerrero	003	Ajuchitlán del Progreso	001	0001	Ajuchitlán del Progreso



SECTOR CATASTRAL 02

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0002	El Aguaje
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0004	Ayavitle
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0009	El Cantón Guerrero
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0016	Corral Falso
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0017	Changata
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0026	La Laja
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0037	El Reparó
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0040	San Cristóbal
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0041	San Gabriel
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0042	San Jerónimo el Grande
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0045	San Lorenzo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0046	San Marcos
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0047	San Mateo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0050	San Pedro y Garzas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0054	Santa Rosa de Lima
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0058	Villa Nicolás Bravo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0059	Zacahuaje
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0094	Agua Escondida
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0198	San Marcos Oriente

SECTOR CATASTRAL 03

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0003	Las Anonitas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0011	El Carrizal
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0013	El Coco
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0014	Colonia Hidalgo (Llano Grande)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0015	La Comunidad
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0019	El Espíritu Santo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0020	Los Frenos de Puerto Rico
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0023	Guayatenco





CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0024	Ixcapuzalco
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0025	Las Juntas (Las Juntas del Río Chiquito)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0029	El Limón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0031	El Llano Grande
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0033	Nanche Colorado (El Nanche)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0035	Pizotla
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0036	Puerto Grande
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0038	San Antonio de los Libres
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0039	San Bartolo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0043	San Jerónimo Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0048	San Pablo Oriente
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0049	San Pablo Sur
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0051	San Sebastián (Las Lomas)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0052	Santa Ana del Águila
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0053	Santa Rosa Primera (Santa Rosa Oriente)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0055	El Tepehuaje
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0057	La Trinidad
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0061	Colonia Francisco Villa (Cuadrilla Seca)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0062	El Tule
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0063	El Nanche
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0064	Paso Real Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0065	La Caña Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0066	El Coyol
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0067	Las Mesas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0071	Las Piñas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0072	Pinzan Morado
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0073	Puerto del Coco
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0074	El Gachupín
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0078	El Salto





CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0080	El Naranja
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0082	Las Mesas del Guayabo (Las Mesas)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0084	La Flor del Sur
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0085	La Lajita
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0086	El Pericón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0087	Piedra Parada
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0088	El Jondeon
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0089	Los Fabianes
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0090	Las Palmitas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0092	Las Cruces
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0100	Caballos
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0101	La Cañita
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0108	El Cuajilote
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0109	Cuatro Cruces (Palo Mercado)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0114	Gómez Farías (El Limón)
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0118	Mesa de Corrales
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0121	Mesas de las Pilas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0124	El Monte
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0128	Palos Grandes
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0132	Paso Ancho
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0134	Pocitos del Balcón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0135	El Polvorín
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0145	El Timbre
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0146	Las Tinajas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0147	El Uge
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0151	Zapotitlán
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0160	El Zapotal
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0161	Pueblito Nuevo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0162	Corre Pescado





CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0164	El Arroyo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0167	Charco Azul
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0168	Charco de la Vaca
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0169	Los Pinzanes
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0173	Mesa Verde
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0175	El Rinconcito
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0176	La Hacienda Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0178	El Rincón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0184	El Cirián
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0185	Colonia Villa Hermosa
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0186	Chilacayote
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0187	La Desdicha
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0188	Fresnitos
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0189	El Jabalí
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0195	Pinzanal
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0200	Plan de Azaleas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0201	Arroyo del Guayabo
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0206	El Horcón
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0209	Lomas del Cuero
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0211	El Mango
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0220	El Tejocote
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0224	Las Chicas
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0227	Plan de la Gallina
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0229	Santa María Santa Fe
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0231	Agua Zarca
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0236	El Cuajilotito
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0238	Los Horcones
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0239	La Llave
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0243	Puerto de la Sanguinaria





CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0244	Palo Barrenado
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0247	El Paraje de la Laguna
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0250	La Sidra
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0251	Los Tepetates
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0252	El Tigre
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0255	La Sanguinaria
12	Guerrero	03	Ajuchitlán del Progreso	0256	Arroyo Zarco

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, parque, plaza y acceso a playa	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

TIPO DE 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)	0.15



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. (Efe) Variación de 0.50 a 1.00

$$Ffe = \sqrt{Fe/8} \quad Fe = \text{Frente del lote de estudio}$$

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
0.00	0.00%	0.00	1.00
0.01	1.00%	0.02	0.98
0.02	2.00%	0.04	0.96
0.03	3.00%	0.06	0.94
0.04	4.00%	0.07	0.93
0.05	5.00%	0.08	0.92
0.06	6.00%	0.10	0.90
0.08	8.00%	0.12	0.88
0.10	10.00%	0.14	0.86
0.12	12.00%	0.16	0.84
0.16	16.00%	0.19	0.81
0.20	20.00%	0.22	0.78
0.24	24.00%	0.24	0.76
0.28	28.00%	0.25	0.75
0.32	32.00%	0.27	0.73
0.36	36.00%	0.28	0.72
0.40	40.00%	0.30	0.70
0.50	50.00%	0.32	0.68





DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR
0.60	60.00%	0.34	0.66
0.80	80.00%	0.37	0.63
1.00	100.00%	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.

- 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.





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.

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

Relación de Sup.		Fact. Sup.
De 0.00 a 2.00	-----	1.00
De 2.01 a 3.00	-----	0.98
De 3.01 a 4.00	-----	0.96
De 4.01 a 5.00	-----	0.94
De 5.01 a 6.00	-----	0.92
De 6.01 a 7.00	-----	0.90
De 7.01 a 8.00	-----	0.88
De 8.01 a 9.00	-----	0.86
De 9.01 a 10.00	-----	0.84
De 10.01 a 11.00	-----	0.82

Relación de Sup.		Fact. Sup.
De 11.01 a 12.00	-----	0.80
De 12.01 a 13.00	-----	0.78
De 13.01 a 14.00	-----	0.76
De 14.01 a 15.00	-----	0.74
De 15.01 a 16.00	-----	0.72
De 16.01 a 17.00	-----	0.70
De 17.01 a 18.00	-----	0.68
De 18.01 a 19.00	-----	0.66
De 19.01 a 20.00	-----	0.64
De 20.01 a 21.00	-----	0.62

FACTOR RESULTANTE:

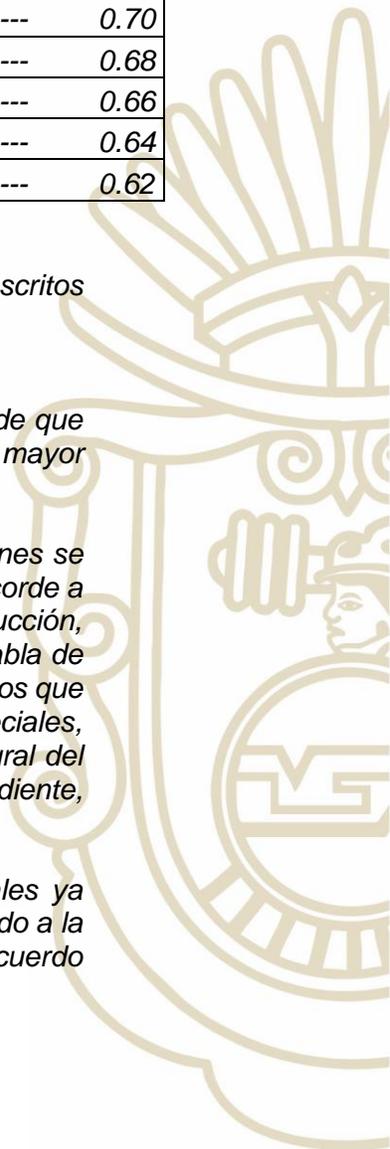
El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:

$$Fre = Fzo \times Fub \times Ffe \times Fir \times Fsu$$

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

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

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





POR USO Y POR 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

TABLA DE VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES
FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número MAP/061/2024, fechado el 04 de septiembre de dos mil veinticuatro, 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/1041/2024** de fecha **24 de septiembre 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 presento para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero. 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.**

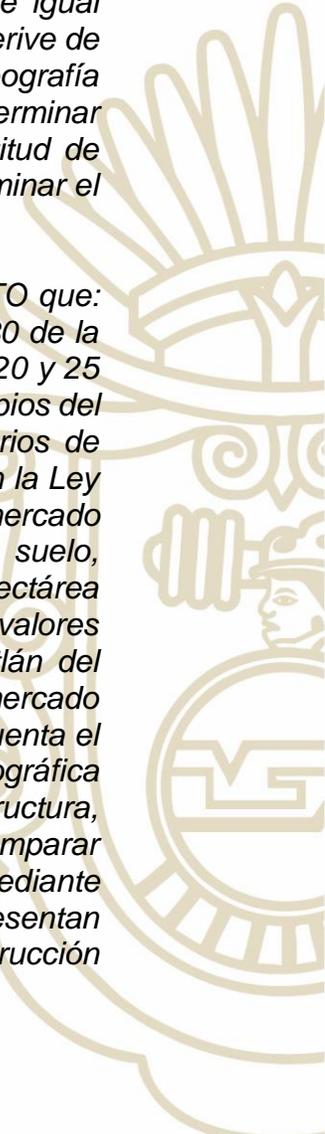


IV. CONCLUSIONES

esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción del Municipio de Ajuchitlán del Progreso, 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.

El Ayuntamiento Municipal de Ajuchitlán del Progreso, señala en el considerando TERCERO de su Iniciativa que: “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.

*Asimismo, dicho Ayuntamiento también señala en su considerando CUARTO que: “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 necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Ajuchitlán del Progreso, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método 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 comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores del terreno representan en promedio un **2.84 %** del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el **2.98 %** con respecto al valor comercial.*





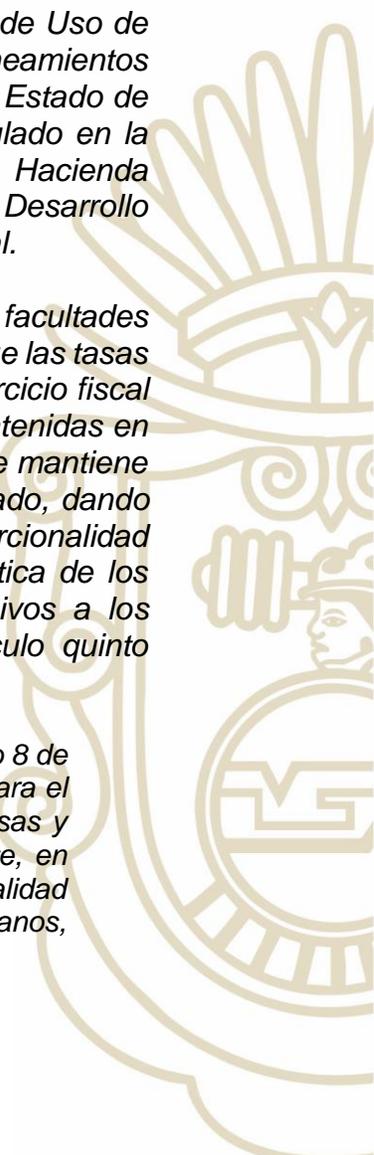
*Para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, se vio en la necesidad de no incrementar la tasa de **8 al millar** anual y en apoyo a la población respecto al del ejercicio fiscal anterior; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento durante el mes de enero del 12 %, el mes de febrero un descuento del 10 % y el mes de marzo un descuento del 8 %.”*

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de Ajuchitlán del Progreso, 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 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; la Ley de Hacienda Municipal; la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; la Ley de Desarrollo Urbano; la Ley de Propiedad en Condominio y el Código Fiscal Municipal.

Por lo que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, 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 8 al millar anual que se aplicaron en el ejercicio fiscal próximo pasado, dando cumplimiento a 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 Ajuchitlán del Progreso, 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.”*





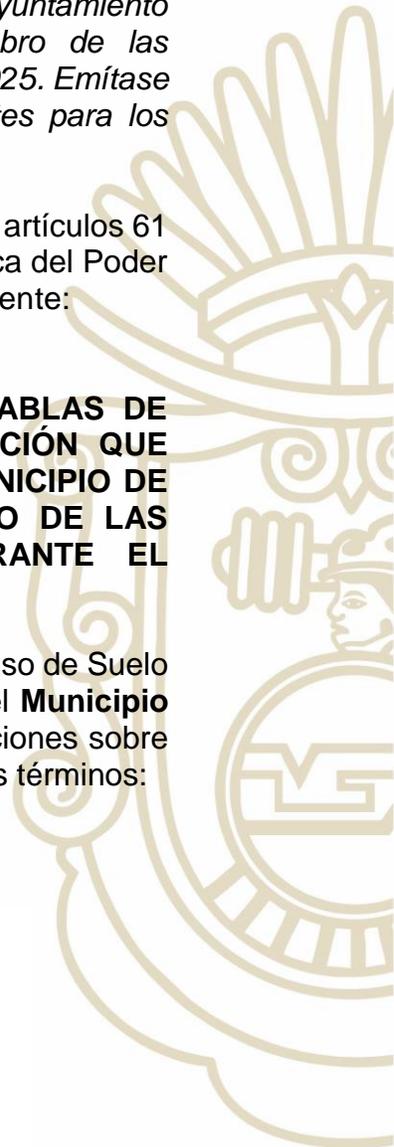
Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 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 Ajuchitlán del Progreso, 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 134 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 AJUCHITLÁN DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:





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

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALORES POR HECTÁREA (UMA)
000	1	Terrenos de Riego	129.00
000	2	Terrenos de Humedad	128.00
000	3	Terrenos de Temporal	127.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	91.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	90.00
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	90.50

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.

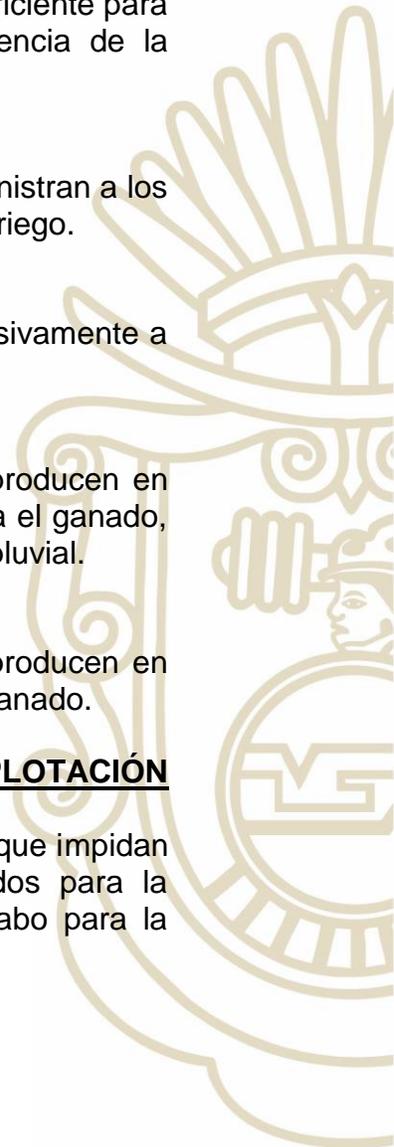
Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

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.





II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA 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 M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA: 001 CENTRO				
001	001	001	BENITO JUÁREZ	0.95
001	001	002	ENRIQUE RAMÍREZ CHAMU	0.95
001	001	003	GENERAL MIGUEL HERAS	0.95
001	001	004	PORTAL CUAUHTÉMOC	0.95
001	001	005	MAESTROS	0.95
001	001	006	GRAL. VICENTE GUERRERO	0.95
001	001	007	FRANCISCO I. MADERO	0.95
001	001	008	PROFESOR ISAAC CARRANZA	0.95
001	001	009	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.95
001	001	010	SAN SALVADOR DE LOS QUEVEDOS	0.95
001	001	011	IGNACIO ZARAGOZA	0.95
001	001	012	LICENCIADO J. ROSAS OLEA	0.95
001	001	013	C. RAMÓN V. ÁLVAREZ	0.95
001	001	014	JAIME NUNÓ	0.95
001	001	015	GENERAL CUSTODIO HERNÁNDEZ	0.95
001	001	016	GALEANA	0.95
001	001	017	HERMANOS FLORES MAGÓN	0.95
001	001	018	EMILIO CARRANZA	0.95
001	001	019	HUMBOLDT	0.95
001	001	020	LEONA VICARIO	0.95
001	001	021	CUAUHTÉMOC	0.95
001	001	022	HERMENEGILDO GALEANA	0.95



001	001	023	JUSTO SIERRA	0.95
001	001	024	PROFESORA TEÓFILA ROMERO	0.95
001	001	025	JOSÉ MARÍA MORELOS	0.95
001	001	026	LIC. IGNACIO M. ALTAMIRANO	0.95
001	001	027	NIÑOS HÉROES	0.95
001	001	028	PROFESOR TEÓFILO CONDE Y LÓPEZ	0.95
001	001	029	VALERIO TRUJANO	0.95
001	001	030	J. INOCENTE LUGO	0.95
001	001	031	ARROYO	0.95
001	001	032	CRISTÓBAL COLÓN	0.95
001	001	033	16 DE SEPTIEMBRE	0.95
001	001	034	NICOLÁS BRAVO	0.95
001	001	035	EL CALVARIO	0.95
001	001	036	RODOLFO CASTILLEJA	0.95
001	001	037	DE LOS CENSOS	0.95
001	001	038	PORTAL COMERCIO	0.95
001	001	039	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.95
COLONIA: 002 SANTA CRUZ				
001	002	001	HUMBOLDT	0.89
001	002	002	LICENCIADO J. ROSAS OLEA	0.89
001	002	003	LEONA VICARIO	0.89
001	002	004	PORTAL CUAUHTÉMOC	0.89
001	002	005	SANTA CRUZ	0.89
001	002	006	PROFESORA CELINA RODRÍGUEZ	0.89
001	002	007	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.89
BARRIO: 003 CRUZ VERDE				
001	003	001	GRAL. VICENTE GUERRERO	0.93
001	003	002	PROFESORA TEÓFILA ROMERO	0.93
001	003	003	GENERAL CUSTODIO HERNÁNDEZ	0.93
001	003	004	HERMANOS FLORES MAGÓN	0.93
001	003	005	VALERIO TRUJANO	0.93
001	003	006	BENITO JUÁREZ	0.93
001	003	007	MAESTROS	0.93
001	003	008	HERMENEGILDO GALEANA	0.93
001	003	009	PROFESOR TEÓFILO CONDE Y LÓPEZ	0.93
001	003	010	ABASOLO	0.93
001	003	011	C. RAMÓN V. ÁLVAREZ	0.93
001	003	012	SAN SALVADOR	0.93



001	003	013	SAN SALVADOR DE LOS QUEVEDOS	0.93
001	003	014	FRANCISCO I. MADERO	0.93
001	003	015	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.93
BARRIO: 004 SAN LORENZO				
001	004	001	SAN MARCOS	0.89
001	004	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.89
001	004	003	CUAUHTÉMOC	0.89
001	004	004	GUADALUPE VICTORIA	0.89
001	004	005	NICOLÁS BRAVO	0.89
001	004	006	LICENCIADO J. ROSAS OLEA	0.89
001	004	007	16 DE SEPTIEMBRE	0.89
001	004	008	SAN LORENZO	0.89
001	004	009	ESPIRITU	0.89
001	004	010	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.89
BARRIO: 005 NUEVO				
001	005	001	EJIDO	0.84
001	005	002	CUAUHTÉMOC	0.84
001	005	003	ARROYO	0.84
001	005	004	DE LA CASA EJIDAL	0.84
001	005	005	GUADALUPE VICTORIA	0.84
001	005	006	IGNACIO ZARAGOZA	0.84
001	005	007	ALDAMA	0.84
001	005	008	ENRIQUE RAMÍREZ CHAMU	0.84
001	005	009	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.84
BARRIO: 006 LA UNION				
001	006	001	GUADALUPE VICTORIA	0.82
001	006	002	SAN MARCOS	0.82
001	006	003	EMILIANO CARRANZA	0.82
001	006	004	12 DE OCTUBRE	0.82
001	006	005	EJIDO	0.82
001	006	006	EMILIO CARRANZA	0.82
001	006	007	JOSÉ MARÍA MORELOS	0.82
001	006	008	LÁZARO CÁRDENAS	0.82
001	006	009	16 DE SEPTIEMBRE	0.82
001	006	010	ARROYO	0.82
001	006	011	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.82
001	006	012	ALDAMA	0.82
001	006	013	5 DE MAYO	0.82



001	006	014	COLOSIO	0.82
001	006	015	NICOLÁS BRAVO	0.82
001	006	016	JAVIER MINA	0.82
001	006	017	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.82
BARRIO: 007 EL CALVARIO				
001	007	001	EL CALVARIO	0.80
001	007	002	DEL SAPO	0.80
001	007	003	SAN LORENZO	0.80
001	007	004	SAN MARCOS	0.80
001	007	005	LICENCIADO J. ROSAS OLEA	0.80
001	007	006	SANTA CRUZ	0.80
001	007	007	HERMENEGILDO GALEANA	0.80
001	007	008	16 DE SEPTIEMBRE	0.80
001	007	009	CUAUHTÉMOC	0.80
001	007	010	GRAL. NICOLÁS BRAVO	0.80
001	007	011	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.80
BARRIO: 008 EL PANTEON				
001	008	001	GRAL. VICENTE GUERRERO	0.87
001	008	002	ENRIQUE RAMÍREZ CHAMU	0.87
001	008	003	MAESTROS	0.87
001	008	004	GALEANA	0.87
001	008	005	BENITO JUÁREZ	0.87
001	008	006	CUAUHTÉMOC	0.87
001	008	007	VALERIO TRUJANO	0.87
001	008	008	HERMENEGILDO GALEANA	0.87
001	008	009	CALLES DEMÁS EXISTENTES	0.87
SECTOR CATASTRAL 002				
LOCALIDADES				
001 EL AGUAJE				
002	001	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	001	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.77
002 AYAVITILE				
002	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	002	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
003 CANTON DE GUERRERO				
002	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	003	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77



004 CORRAL FALSO				
002	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	004	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
005 CHANGATA				
002	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	005	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
006 LA LAJA				
002	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	006	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
007 EL REPARO				
002	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	007	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
008 SAN CRISTOBAL				
002	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	008	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
009 SAN GABRIEL				
002	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	009	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
010 SAN JERONIMO EL GRANDE				
002	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	010	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
011 SAN LORENZO				
002	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	011	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
012 SAN MARCOS				
002	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	012	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
013 SAN MATEO				
002	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	013	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
014 SAN PEDRO Y GARZAS				
002	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	014	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
015 SANTA ROSA DE LIMA				
002	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	015	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
016 VILLA NICOLAS BRAVO				



002	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	016	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
017 ZACAHUAJE				
002	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	017	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
018 AGUA ESCONDIDA				
002	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	018	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
019 SAN MARCOS ORIENTE				
002	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
002	019	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
SECTOR CATASTRAL 003				
001 ANONITAS				
003	001	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	001	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
002 EL CARRIZAL				
003	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	002	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
003 EL COCO				
003	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	003	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
004 COLONIA HIDALGO (LLANO GRANDE)				
003	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	004	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
005 LA COMUNIDAD				
003	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	005	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
006 EL ESPIRITU SANTO				
003	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	006	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
007 LOS FRENOS DE PUERTO RICO				
003	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	007	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
008 GUAYATENGO				
003	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	008	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
009 IXCAPUZALCO				



003	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	009	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
010 LAS JUNTOS (LA JUNTAS DEL RINCO CHIQUITO)				
003	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	010	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
011 EL LIMON				
003	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	011	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
012 EL LLANO GRANDE				
003	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	012	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
013 NANCHE COLORADO (EL NANCHE)				
003	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	013	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
014 PIZOTLA				
003	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	014	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
015 PUERTO GRANDE				
003	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	015	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
016 SAN ANTONIO DE LOS LIBRES				
003	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	016	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
017 SAN BARTOLO				
003	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	017	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
018 SAN JERONIMO SANTA FE				
003	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	018	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
019 SAN PABLO ORIENTE				
003	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	019	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
020 SAN PABLO SUR				
003	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	020	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
021 SAN SEBASTIAN (LAS LOMAS)				
003	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77



003	021	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
022 SANTA ANA DEL AGUILA				
003	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	022	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
023 SANTA ROSA PRIMERA (SANTA ROSA ORIENTE)				
003	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	023	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
024 EL TEPEHUAJE				
003	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	024	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
025 LA TRINIDAD				
003	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	025	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
026 COLONIA FRANCISCO VILLA (CUADRILLA SECA)				
003	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	026	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
027 EL TULE				
003	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	027	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
028 EL NANCHE				
003	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	028	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
029 PASO REAL SANTA FE				
003	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	029	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
030 LA CAÑA SANTA FE				
003	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	030	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
031 EL COYOL				
003	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	031	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
032 LAS MESAS				
003	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	032	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
033 LAS PIÑAS				
003	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	033	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77



034 PINZAN MORADO				
003	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	034	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
035 PUERTO DEL COCO				
003	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	035	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
036 EL GACHUPIN				
003	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	036	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
037 EL SALTO				
003	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	037	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
038 EL NARANJO				
003	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	038	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
039 LAS MESAS DEL GUAYABO (LAS MESAS)				
003	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	039	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
040 LA FLOR DEL SUR				
003	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	040	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
041 LA LAJITA				
003	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	041	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
042 EL PERICON				
003	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	042	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
043 PIEDRA PARADA				
003	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	043	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
044 EL JONDEON				
003	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	044	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
045 LOS FABIANES				
003	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	045	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
046 LAS PALMITAS				



003	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	046	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
047 LAS CRUCES				
003	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	047	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
048 CABALLOS				
003	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	048	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
049 LA CAÑITA				
003	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	049	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
050 EL CUAJILOTE				
003	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	050	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
051 CUATRO CRUCES (PALO MARCADO)				
003	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	051	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
052 GÓMEZ FARÍAS (EL LIMÓN)				
003	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	052	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
053 MESA DE CORRALES				
003	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	053	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
054 MESAS DE LAS PILAS				
003	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	054	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
055 EL MONTE				
003	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	055	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
056 PALOS GRANDES				
003	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	056	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
057 PASO ANCHO				
003	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	057	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
058 POCITOS DEL BALCÓN				
003	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77



003	058	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
059 EL POLVORIN				
003	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	059	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
060 EL TIMBRE				
003	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	060	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
061 LAS TINAJAS				
003	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	061	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
062 EL UGE				
003	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	062	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
063 ZAPOTILÁN				
003	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	063	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
064 EL ZAPOTAL				
003	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	064	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
065 PUEBLITO NUEVO				
003	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	065	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
066 CORRE PESCADO				
003	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	066	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
067 EL ARROYO				
003	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	067	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
068 CHARCO AZUL				
003	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	068	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
069 CHARCO DE LA VACA				
003	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	069	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
070 LOS PINZANES				
003	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	070	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77



071 MESA VERDE				
003	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	071	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
072 EL RINCONCITO				
003	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	072	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
073 LA HACIENDA DE SANTA FE				
003	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	073	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
074 EL RINCON				
003	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	074	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
075 EL CIRIÁN				
003	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	075	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
076 COLONIA VILLA HERMOSA				
003	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	076	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
077 CHILACAYOTE				
003	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	077	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
078 LA DESDICHA				
003	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	078	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
079 FRESNITOS				
003	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	079	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
080 EL JABALI				
003	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	080	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
081 PINZANAL				
003	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	081	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
082 PLAN DE AZALEAS				
003	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	082	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
083 ARROYO DEL GUAYABO				



003	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	083	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
084 EL HORCÓN				
003	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	084	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
085 LOMAS DEL CUERO				
003	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	085	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
086 EL MANGO				
003	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	086	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
087 EL TEJOCOTE				
003	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	087	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
088 LAS CHICAS				
003	088	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	088	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
089 PLAN DE LA GALLINA				
003	089	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	089	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
090 SANTA MARIA SANTA FE				
003	090	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	090	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
091 AGUA ZARCA				
003	091	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	091	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
092 EL CUAJILOTITO				
003	092	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	092	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
093 LOS HORCONES				
003	093	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	093	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
094 LA LLAVE				
003	094	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	094	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
095 PUERTO DE LA SANGRINARIA				
003	095	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77



003	095	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
096 PALO BARRENADO				
003	096	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	096	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
097 EL PARAJE DE LA LAGUNA				
003	097	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	097	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
098 LA SIDRA				
003	098	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	098	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
099 LOS TEPETATES				
003	099	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	099	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
100 EL TIGRE				
003	100	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	100	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
101 LA SANGUINARIA				
003	101	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	101	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77
102 ARROYO ZARCO				
003	102	001	CALLE SIN NOMBRE	0.77
003	102	002	ANDADORES CALLE SIN NOMBRE	0.77

III. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin





estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

ECONÓMICA.

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

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

INTERÉS SOCIAL.

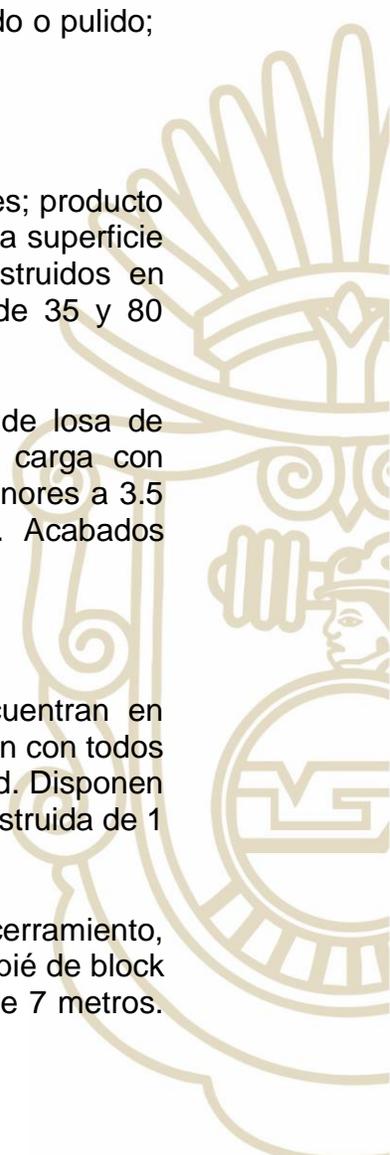
Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida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

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

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, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros.





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

MUY BUENA.

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

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

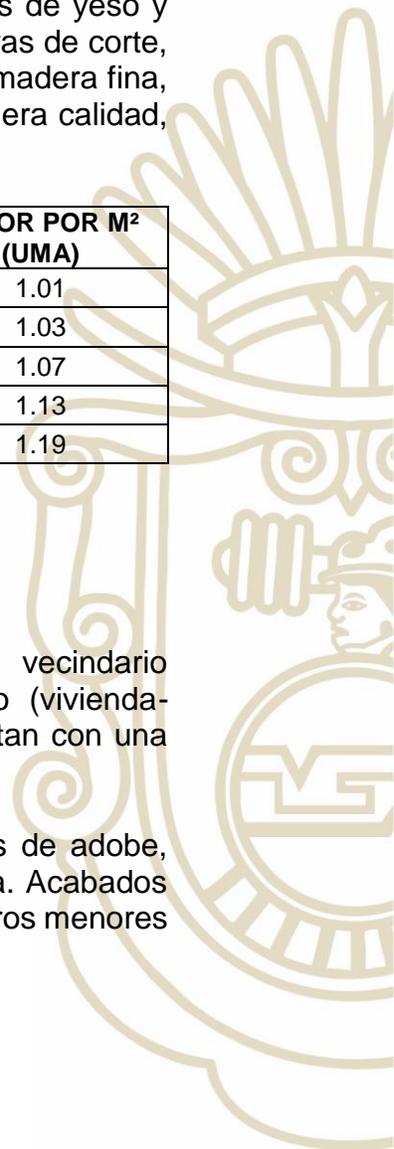
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Habitacional	Precaria	HAA	1.01
	Económica	HAB	1.03
	Interés social	HAC	1.07
	Buena	HAD	1.13
	Muy buena	HAE	1.19

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.





BUENA.

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

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

MUY BUENA.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, traveses 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 DEPARTAMENTAL.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contra traveses 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 de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y





aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Comercial	Económica	COA	1.48
	Buena	COB	1.72
	Muy buena	COC	2.08
	Tienda departamental	COD	9.94

CONSTRUCCIONES ESPECIALES.

HOSPITALES.

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

MERCADOS.

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.

HOTELES SIN CLASIFICACIÓN.

Construcciones destinadas al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento bancario.





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Construcciones especiales	Hospitales	CEA	2.31
	Mercados	CEB	2.08
	Hoteles sin clasificación	CEC	2.67

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS POR UNIDAD.

Las Cisternas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan a almacenar agua para el consumo de los habitantes de las viviendas, hechas con paredes de tabique, reforzadas con castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

FOSAS SEPTICAS.

Las Fosas Sépticas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas residuales domésticas, utilizadas normalmente en los edificios ubicados en zona alejadas de los centros de población, en las que no existe red de alcantarillado.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Instalaciones especiales	Cisternas por unidad	IEA	2.67
	Fosas sépticas	IEB	3.26

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

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





ALBERCA.

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

BARDAS.

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 AJARDINADAS.

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M ² (UMA)
Obras complementarias	Estacionamiento descubierto	OCA	2.67
	Estacionamiento cubierto	OCB	3.85
	Alberca	OCC	4.44
	Bardas	OCD	2.67
	Áreas ajardinadas	OCE	3.26

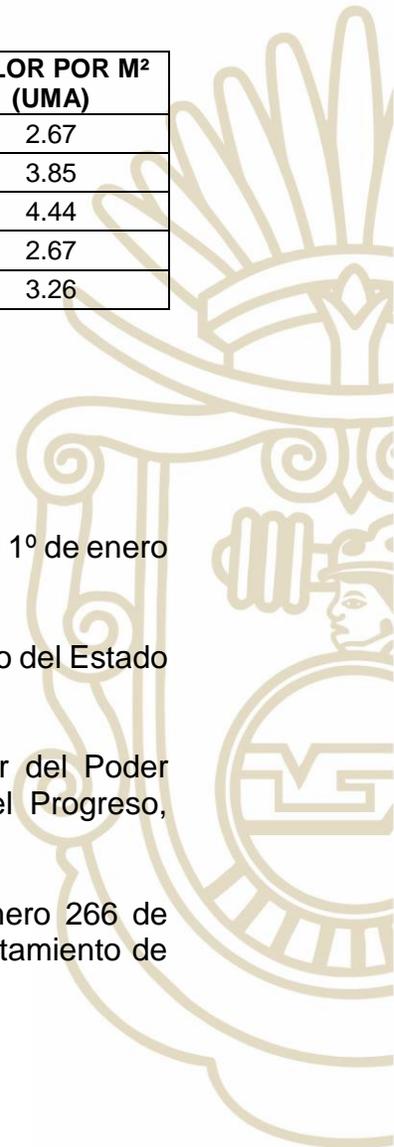
TRANSITORIOS

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

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

ARTÍCULO TERCERO.- Remítanse el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, el Ayuntamiento de





Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en su Gaceta Municipal.

ARTICULO QUINTO.- Las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Ajuchitlán del Progreso, 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 veintiséis 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 134 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 AJUCHITLÁN DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

