



**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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlamajalcingo del Monte, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO**

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

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

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

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

*En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para **2025**, en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y*

*En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, que servirán de base al Honorable Ayuntamiento*



del municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio 0019/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, el Ciudadano **Eulalio Madrid Simón**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre del año dos mil veinticuatro, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-10/2024 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

## II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV, párrafo cuarto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local; 116 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de



*Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión extraordinaria de Cabildo, de fecha 29 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 Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, motiva su iniciativa conforme al siguiente:*

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

**“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año **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, **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, regular, **Comercial;** económica, regular; 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, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de **Atlamajalcingo del monte**, 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 del estudio de mercado, análisis de sistema de*



información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores representan en promedio un 42.86% del valor comercial; determinando que los Valores catastrales de terreno se encuentran en 133.27% por abajo del valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el 69.15% con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral de la construcción se encuentra en un 49.94 % por abajo del valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, en el Municipio de Atlamajalcingo del Monte ya no se considerarán dichos adicionales para el ejercicio fiscal 2024, porque para no afectar la hacienda de Municipio se incrementaron los valores de suelo en un 104 %.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **3 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

## SECTOR CATASTRAL 001

| Clave entidad | Nombre entidad | Clave municipio | Nombre municipio         | Clave localidad de | Nombre de la localidad |
|---------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO DEL MONTE | 12009001           | COL. CENTRO            |



| Clave entidad | Nombre entidad | Clave municipio | Nombre municipio         | Clave localidad de | Nombre de la localidad |
|---------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 12009001           | COL. REFORMA           |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 12009001           | COL. VICENTE GUERRERO  |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090005          | CHINAMECA              |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090004          | CUAHUTIPAN             |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090008          | ROSARIO                |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090006          | HUEHUETEPEC            |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090026          | JUQUILA                |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090025          | MI PATRIA ES PRIMERO   |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090013          | PIEDRA BLANCA          |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090007          | PLAN DE GUADALUPE      |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090009          | SAN ISIDRO LABRADOR    |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090010          | SANTA CRUZ             |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090011          | TEPECOCATLAN           |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090012          | ZILACAYOTITLAN         |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090002          | ALVARO OBREGON         |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090003          | BENITO JUAREZ          |
| 12            | Guerrero       | 009             | ATLAMAJALCINGO MONTE DEL | 120090027          | COL. GUADALUPE         |

**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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>                | 1.20   |
| <i>Predio con frente a calle promedio</i>                                            | 1.00   |
| <i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i> | 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 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>                  | 0.50   |
| <i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>                 | 1.00   |
| <i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>           | 1.15   |
| <i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i> | 1.25   |
| <i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>         | 1.35   |

## C). FACTOR DE 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



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

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

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

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



## **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

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

## **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

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

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





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

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

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

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

*En donde:*

*Ffo= Factor de Forma*

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

*STo= Superficie Total del Terreno.*

### **FACTOR RESULTANTE:**

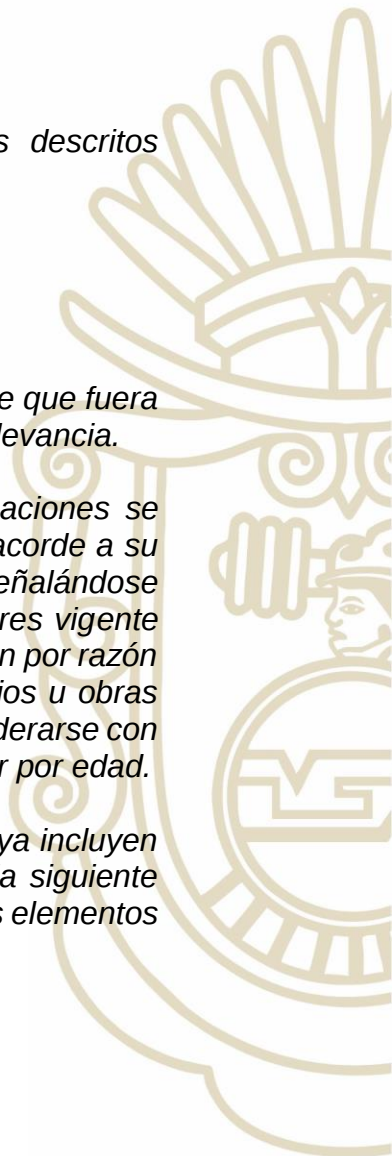
*El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:*

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

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

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

*Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo 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        |

## FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PM/AM/650/2023**, fechado el tres de octubre del 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio 1411 de fecha 12 de octubre, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de**



***Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”***

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

#### IV. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, 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 **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en el mes de febrero y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con **discapacidad**, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2025**.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevaecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

*En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y de Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero;*



*Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.*

*La Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2024, para que el incremento del próximo año **2025** sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.*

*Esta Comisión de Hacienda, al realizar el análisis de la Iniciativa presentada, observó que en la exposición de motivos se cita una serie de inconsistencias en su contenido por parte del Ayuntamiento de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, pues incluso se advierte que indebidamente copiaron íntegramente el texto del Decreto por el que se tuvieron por aprobadas las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del ejercicio fiscal 2024, lo cual genera dudas e incertidumbre.*

*Aunado a ello, mediante oficio número SFA/SI/CGC/1182/2024, fechado el 29 de octubre de 2024, la Coordinación General de Catastro señala que una vez revisadas y corregidas las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, finalmente cumple 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.*

*Además, en dicho oficio agrega que **“los valores catastrales de suelo propuestos, presentan un incremento con respecto a los valores del año 2024 del 104%, sin embargo en lo general no afecta la economía de los contribuyentes ya que en su mayoría paga la cuota mínima que es de una UMA; en cuanto a los valores de terrenos rústicos se hacen incrementos de la siguiente manera: en terrenos de agostadero laborable un 462%, en terrenos de agostadero cerril un 577% y en terrenos de monte alto susceptibles para explotación laboral un 507%, debido a que se tiene unos valores muy bajos, por lo que de igual forma no afecta la economía de los contribuyentes”**.*

*En tal circunstancia, conforme a lo que establece el artículo 39 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, dadas las inconsistencias señaladas y que los incrementos manifestados en el oficio de validación emitido por la Coordinación General de Catastro rompen con los principios de generalidad, equidad y proporcionalidad tributaria, y tomando en cuenta las condiciones socioeconómicas del municipio, esta Comisión*



*dictaminadora determinó queden vigentes las tarifas aprobadas en el ejercicio fiscal 2024.*

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

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Atlamajalcingo del Monte, 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 y las contribuyentes”.

*En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo, de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/AM/650/2023, fechado el 3 de octubre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1182/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente:*

**“su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

**Se observa que los valores catastrales de suelo propuestos, presentan un incremento con respecto a los valores del año 2024 del 104%, sin embargo en lo general no afecta la economía de los contribuyentes ya que en su mayoría paga la cuota mínima que es de una UMA; en cuanto a los valores de terrenos rústicos se hacen incrementos de la siguiente manera: en terrenos de agostadero laborable un 462%, en terrenos de agostadero cerril un 577% y en terrenos de monte alto susceptibles para explotación laboral un 507%, debido a que se tiene unos valores muy bajos, por lo que de igual forma no afecta la economía de 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlamajalcingo del Monte, 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 139 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATLAMAJALCINGO DEL MONTE, 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 **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, en los siguientes términos:

**Definición de Valor en UMA por m<sup>2</sup>:** Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA** que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.



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

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

| SECTOR | No. | CARACTERÍSTICAS                                                 | VALOR POR HECTÁREA              |                               |
|--------|-----|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|        |     |                                                                 | VALOR/HA EN UMAS MENOS DE 20 KM | VALOR/HA EN UMAS MÁS DE 20 KM |
| 000    | 1   | TERRENOS DE RIEGO                                               | 150.67                          | 125.56                        |
| 000    | 2   | TERRENOS DE HUMEDAD                                             | 150.67                          | 125.56                        |
| 000    | 3   | TERRENOS DE TEMPORAL                                            | 62.78                           | 50.22                         |
| 000    | 4   | TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE                                | 43.94                           | 37.66                         |
| 000    | 5   | TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL                                   | 37.66                           | 25.11                         |
| 000    | 6   | TERRENOS DE MONTES ALTOS SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL | 150.67                          | 125.56                        |

## 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 EXPLOTACION FORESTAL.**

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

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

### **SECTOR CATASTRAL 001**

| SECTOR CATASTRAL                      | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE  | VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|---------------------------------------|---------|-------|---------------------|------------------------------------------------|
| <b>SECTOR CATASTRAL 001</b>           |         |       |                     |                                                |
| <b>COLONIA 001 (CENTRO)</b>           |         |       |                     |                                                |
| 001                                   | 001     | 001   | HIDALGO             | 0.64                                           |
| 001                                   | 001     | 002   | JOSE LÓPEZ PORTILLO | 0.64                                           |
| 001                                   | 001     | 003   | INDEPENDENCIA       | 0.64                                           |
| 001                                   | 001     | 004   | ANDADOR SIN NOMBRE  | 0.64                                           |
| 001                                   | 001     | 005   | SIN NOMBRE          | 0.64                                           |
| <b>COLONIA 002 (VICENTE GUERRERO)</b> |         |       |                     |                                                |
| 001                                   | 002     | 001   | CALLE HIDALGO       | 0.64                                           |
| 001                                   | 002     | 002   | SIN NOMBRE          | 0.64                                           |
| 001                                   | 002     | 003   | ANDADOR SIN NOMBRE  | 0.64                                           |
| <b>COLONIA 003 (REFORMA)</b>          |         |       |                     |                                                |
| 001                                   | 003     | 001   | SIN NOMBRE          | 0.64                                           |
| 001                                   | 003     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE  | 0.64                                           |
| <b>LOCALIDAD: 004 (CHINAMECA)</b>     |         |       |                     |                                                |
| 001                                   | 004     | 001   | SIN NOMBRE          | 0.64                                           |
| 001                                   | 004     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE  | 0.64                                           |
| <b>LOCALIDAD: 005 (CUAHUTIPAN)</b>    |         |       |                     |                                                |
| 001                                   | 005     | 001   | SIN NOMBRE          | 0.64                                           |



|                                              |     |     |                    |      |
|----------------------------------------------|-----|-----|--------------------|------|
| 001                                          | 005 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 006 (ROSARIO)</b>              |     |     |                    |      |
| 001                                          | 006 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 006 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 007 (HUEHUETEPEC)</b>          |     |     |                    |      |
| 001                                          | 007 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 007 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 008 (GUADALUPE)</b>            |     |     |                    |      |
| 001                                          | 008 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 008 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 009 (JUQUILA)</b>              |     |     |                    |      |
| 001                                          | 009 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 009 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 010 (MI PATRIA ES PRIMERO)</b> |     |     |                    |      |
| 001                                          | 010 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 010 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 011 (PIEDRA BLANCA)</b>        |     |     |                    |      |
| 001                                          | 011 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 011 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 012 (PLAN DE GUADALUPE)</b>    |     |     |                    |      |
| 001                                          | 012 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 012 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 013 (SAN ISIDRO LABRADOR)</b>  |     |     |                    |      |
| 001                                          | 013 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 013 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 014 (SANTA CRUZ)</b>           |     |     |                    |      |
| 001                                          | 014 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 014 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| <b>LOCALIDAD: 015 (TEPECOCATLÁN)</b>         |     |     |                    |      |
| 001                                          | 015 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                                          | 015 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |



| LOCALIDAD: 016 (ZILACAYOTITLÁN) |     |     |                    |      |
|---------------------------------|-----|-----|--------------------|------|
| 001                             | 016 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                             | 016 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| LOCALIDAD: 017 (ALVARO OBREGÓN) |     |     |                    |      |
| 001                             | 017 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                             | 017 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |
| LOCALIDAD: 18 (BENITO JUÁREZ)   |     |     |                    |      |
| 001                             | 018 | 001 | SIN NOMBRE         | 0.64 |
| 001                             | 018 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.64 |

### III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

| USO          | CLASE     | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR/M² EN UMAS |
|--------------|-----------|-----------------------|------------------|
| HABITACIONAL | PRECARIA  | HAA                   | 0.75             |
|              | ECONÓMICA | HAB                   | 0.99             |
|              | REGULAR   | HAC                   | 1.09             |

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

#### USO HABITACIONAL

##### **PRECARIA**

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

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



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

## ECONÓMICA

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

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

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

## REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento.

Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

| USO       | CLASE     | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR/M <sup>2</sup> EN UMAS |
|-----------|-----------|-----------------------|------------------------------|
| COMERCIAL | ECONÓMICA | COA                   | 0.99                         |
|           | REGULAR   | COB                   | 1.21                         |



## USO COMERCIAL

### **ECONÓMICA**

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

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

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor el día **1 de enero de 2025**.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, Guerrero**, para los efectos legales procedentes.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.

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





**Monte, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Atlamajalcingo del Monte, 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 139 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATLAMAJALCINGO DEL MONTE, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

