



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 Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión Dictaminadora 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 dio inicio al 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.*

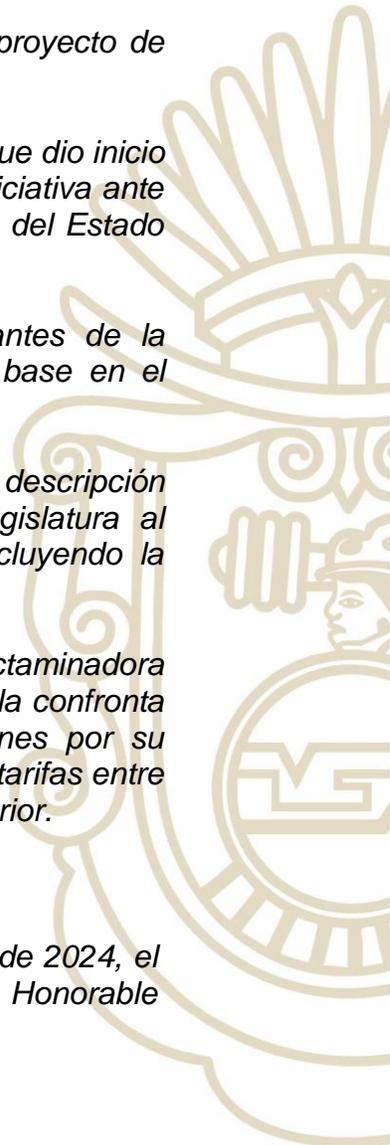
*En el apartado denominado “**Consideraciones**” las y los integrantes de la Comisión de Hacienda realizan una valoración de la iniciativa con base en el contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.*

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

*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 con las del ejercicio inmediato anterior.*

I. ANTECEDENTES GENERALES

Mediante oficio número PM/28-10-2024/0007, de fecha 29 de octubre de 2024, el ciudadano Luis Justo Bautista, Presidente Constitucional del Honorable





Ayuntamiento de Azoyu, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, y 62 fracción III de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, del Municipio de Azoyú, Guerrero para el Ejercicio Fiscal 2025.

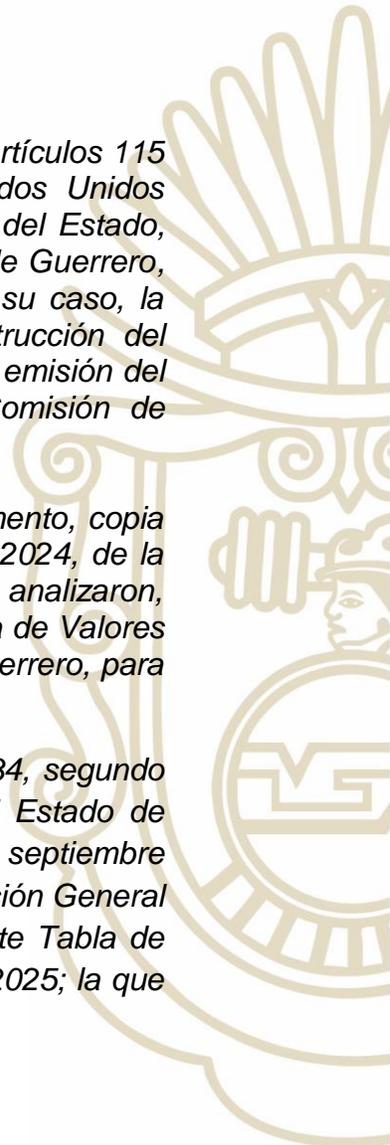
El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre del año 2024, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo y lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-14/2024, de esa misma fecha, suscrito por el MC. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, a la Comisión de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

El Honorable Congreso del Estado, 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 del Estado, 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de Azoyú, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2025; previa emisión del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo, por parte de la Comisión de Hacienda.

Asimismo, obra en el expediente que acompaña a la iniciativa en comento, copia certificada del acta de sesión de cabildo, de fecha 28 de octubre de 2024, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por Unanimidad de votos, la iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, del Municipio de Azoyú, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.

Con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio OFICAT/13092024/01, de fecha 13 de septiembre pasado, el H. Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro Estatal, 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





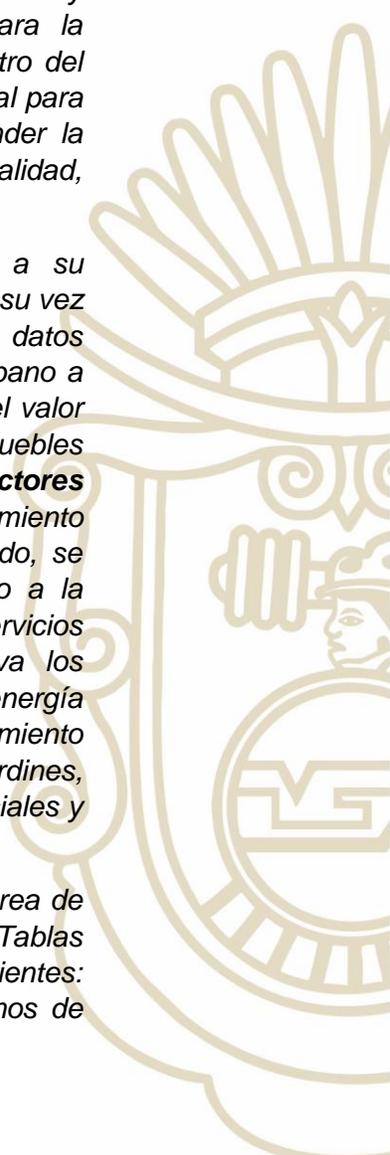
mediante oficio **SFA/SI/CGC/1043/2024**, de fecha **20 de septiembre de 2024**, emitió contestación de la manera siguiente: **“que su proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presentó 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”**.

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 procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de





agostadero laborable; 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; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, regular, buena, Comercial; económica, regular, buena, 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 Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Azoyú, se dio a la tarea de realizar una investigación de los*





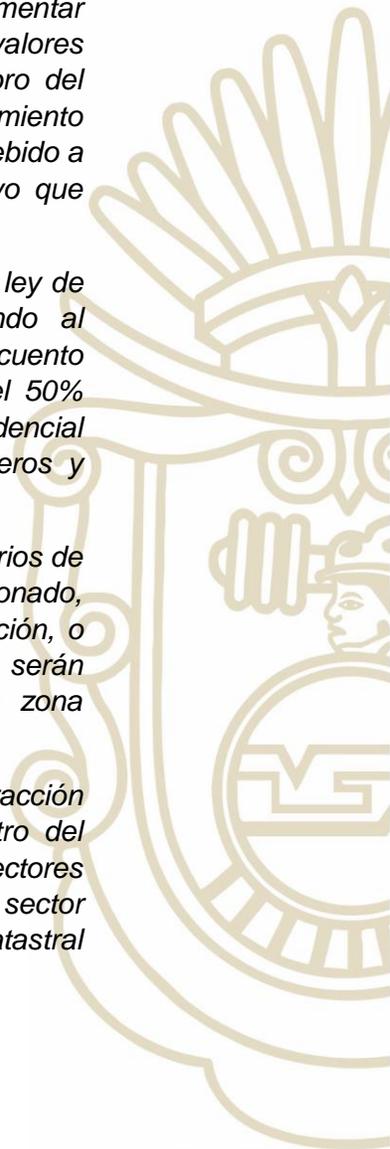
valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario, Mediante el análisis realizado en el municipio de Azoyú Guerrero, se concluye que los Valores catastrales del terreno representan en promedio un **30.26% con respecto al valor comercial**; así también los valores de construcción representan en promedio el **9.00%** con respecto al valor comercial.

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del año 2025, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, por lo que para el ejercicio fiscal 2025 no se consideran como no se consideraron para el ejercicio fiscal 2024, y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales de terreno y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2024; en lo que respecta a la tasa para el cobro del impuesto predial y con el fin de no lesionar la economía del H. Ayuntamiento se propone aplicar para el año 2025 la tasa del 7 al millar anual, esto debido a que los parámetros medidos no marcaron ningún cambio significativo que amerite un incremento en la tasa.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **7 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2025; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 25% en el mes de enero y el 15% en febrero, 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 hayan empadronado, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y a las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:





SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	13	Azoyu	120130001	Terreno de Riego
12	Guerrero	13	Azoyu	120130002	Terreno de Humedad
12	Guerrero	13	Azoyu	120130003	Terrero de Temporal
12	Guerrero	13	Azoyu	120130004	Terrero de Agostadero Laborable

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	13	Azoyu	12013001	Centro
12	Guerrero	13	Azoyu	12013002	Barrio de Matacuba
12	Guerrero	13	Azoyu	12013003	Barrio de la Tejeria
12	Guerrero	13	Azoyu	12013004	Barrio del Tepeyac
12	Guerrero	13	Azoyu	12013005	Barrio de las ollitas
12	Guerrero	13	Azoyu	12013006	Barrio del aguacate
12	Guerrero	13	Azoyu	12013007	Barrio de Tilacu
12	Guerrero	13	Azoyu	12013008	Barrio de Tixnapi

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	13	Azoyu	120130009	Quetzalapa
12	Guerrero	13	Azoyu	120130010	Arcelia del Progreso
12	Guerrero	13	Azoyu	120130011	Huehuetan
12	Guerrero	13	Azoyu	120130012	Zapotital de la Fuente
12	Guerrero	13	Azoyu	120130013	Maxmadi
12	Guerrero	13	Azoyu	120130014	El Macahuite
12	Guerrero	13	Azoyu	120130015	La Culebra
12	Guerrero	13	Azoyu	120130016	El Carrizo
12	Guerrero	13	Azoyu	120130017	La Pelota
12	Guerrero	13	Azoyu	120130018	San Isidro el Puente
12	Guerrero	13	Azoyu	120130019	Tenango
12	Guerrero	13	Azoyu	120130020	Talapilla
12	Guerrero	13	Azoyu	120130021	La Bocana
12	Guerrero	13	Azoyu	120130022	Playa Suave
12	Guerrero	13	Azoyu	120130023	Palo Blanco



Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	13	Azoyu	120130024	Las Trancas
12	Guerrero	13	Azoyu	120130025	Los Chegues
12	Guerrero	13	Azoyu	120130026	Los Quiterios
12	Guerrero	13	Azoyu	120130027	Los Metates
12	Guerrero	13	Azoyu	120130028	El Arenal
12	Guerrero	13	Azoyu	120130029	Banco de Oro

SEPTIMO.- Que en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

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

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

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

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

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

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

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



manzana)	
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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



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

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

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

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

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

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

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





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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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, 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 Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio OFICAT/13092024/01, de fecha 13 de septiembre pasado, el H. Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro Estatal, 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 mediante oficio **SFA/SI/CGC/1043/2024**, de fecha **20 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, 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 de las siguientes:**

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de Azoyú, 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.



También, el Ayuntamiento Municipal de Azoyú, Guerrero, señala en su iniciativa que se mantendrán las mismas tasas de 7 al millar anual y se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2025, con el descuento del 25% en el mes de enero y el 15% en febrero, 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, esto con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

Por lo tanto, los contribuyentes radicados en el Municipio de Azoyú, Guerrero, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas 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 las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Por ello, durante el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas, se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a UMAS; para el caso de los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, por lo cual se tomaron 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”.

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 Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento de Azoyú, 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 142 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AZOYÚ, 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 Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento de Azoyú, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	Terreno de Riego	73.14
000	002	Terreno de Humedad	79.23
000	003	Terrero de Temporal	72.40
000	004	Terrero de Agostadero Laborable	46.55



DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS

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.

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

SECTOR CATASTRAL 001

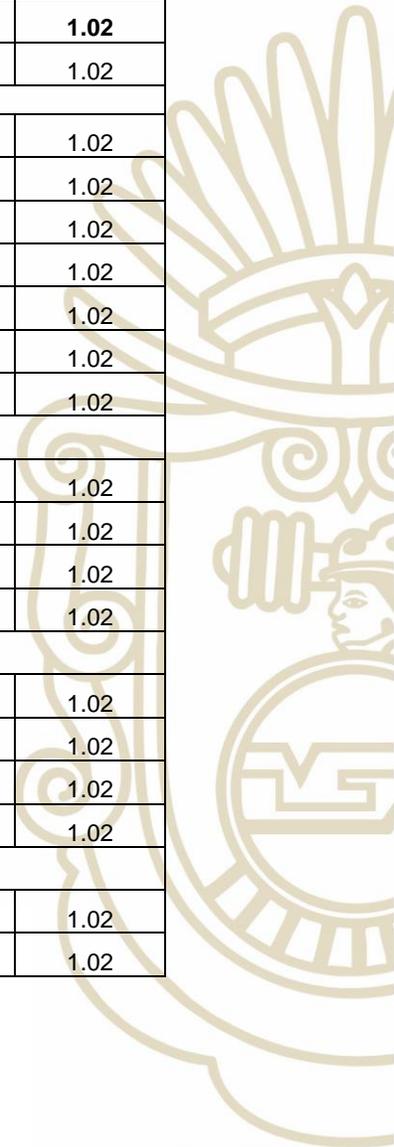
Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que multiplicado por el valor en pesos de la UMA, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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 POR M2 EN UMA 2025
SECTOR CATASTRAL 001				
BARRIO 001 CENTRO				
001	001	001	5 DE MAYO	1.05
001	001	002	VICENTE GUERRERO	1.05
001	001	003	EMILIANO CARRANZA	1.05
001	001	004	MADRID	1.05

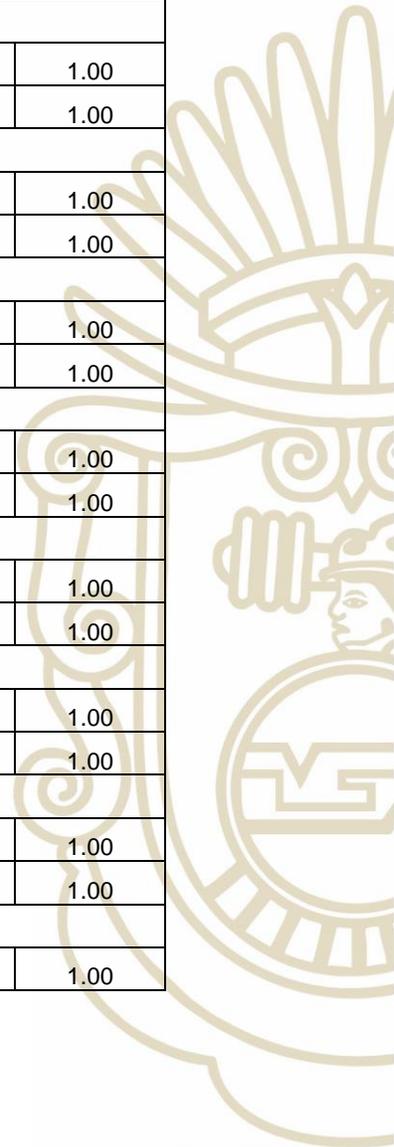


001	001	005	CALZADA MANUEL BAUTISTA	1.05
001	001	006	EMILIO CARRANZA	1.05
001	001	007	15 DE DICIEMBRE	1.05
001	001	008	CALLE SIN NOMBRE	1.05
001	001	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.05
BARRIO 002 MATACUBA				
001	002	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.02
001	002	002	MATACUBA	1.02
001	002	003	OMAR JUSTO VARGAS	1.02
001	002	004	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	002	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
BARRIO 003 LA TEJERIA				
001	003	001	ESTADO DE GUERRERO	1.02
001	003	002	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	003	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
BARRIO 004 TEPEYAC				
001	004	001	MADRID	1.02
001	004	002	EJIDO	1.02
001	004	003	ARTICULO 123	1.02
001	004	004	ALMAZAN	1.02
001	004	005	DEL ZORRO	1.02
001	004	006	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	004	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
BARRIO 005 LAS OLLITAS				
001	005	001	SAN FRANCISCO	1.02
001	005	002	OAXACA	1.02
001	005	003	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	005	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
006 BARRIO DEL AGUACATE				
001	006	001	VICENTE GUERRERO	1.02
001	006	002	NAYARIT	1.02
001	006	003	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	006	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
007 BARRIO DE TILACU				
001	007	001	EMILIO CARRANZA	1.02
001	007	002	NAYARIT	1.02





001	007	003	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	007	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
008 BARRIO DE TIXNAPI				
001	008	001	NUEVO MEXICO	1.02
001	008	002	ANIBAL LOPEZ RENDON	1.02
001	008	003	CALLE SIN NOMBRE	1.02
001	008	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.02
009 QUETZALAPA				
002	009	001	SIN NOMBRE	1.00
002	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
010 ARCELIA DEL PROGRESO				
002	010	001	SIN NOMBRE	1.00
002	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
011 HUEHUETAN				
002	011	001	SIN NOMBRE	1.00
002	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
012 ZAPOTITLAN DE LA FUENTE				
002	012	001	SIN NOMBRE	1.00
002	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
013 MAXMADI				
002	013	001	SIN NOMBRE	1.00
002	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
014 EL MACAHUITE				
002	014	001	SIN NOMBRE	1.00
002	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
015 LA CULEBRA				
002	015	001	SIN NOMBRE	1.00
002	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
016 EL CARRIZO				
002	016	001	SIN NOMBRE	1.00
002	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
017 LA PELOTA				
002	017	001	SIN NOMBRE	1.00
002	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
018 SAN ISIDRO EL PUENTE				
002	018	001	SIN NOMBRE	1.00





002	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
019 TENANGO				
002	019	001	SIN NOMBRE	1.00
002	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
020 TALAPILLA				
002	020	001	SIN NOMBRE	1.00
002	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
021 LA BOCANA				
002	021	001	SIN NOMBRE	1.00
002	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
022 PLAYA SUAVE				
002	022	001	SIN NOMBRE	1.00
002	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
023 PALO BLANCO				
002	023	001	SIN NOMBRE	1.00
002	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
024 LAS TRANCAS				
002	024	001	SIN NOMBRE	1.00
002	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
025 LOS CHEGUES				
002	025	001	SIN NOMBRE	1.00
002	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
026 LOS QUITERIOS				
002	026	001	SIN NOMBRE	1.00
002	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
027 LOS METATES				
002	027	001	SIN NOMBRE	1.00
002	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
028 EL ARENAL				
002	028	001	SIN NOMBRE	1.00
002	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
029 BANCO DE ORO				
002	029	001	SIN NOMBRE	1.00
002	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00



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

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.

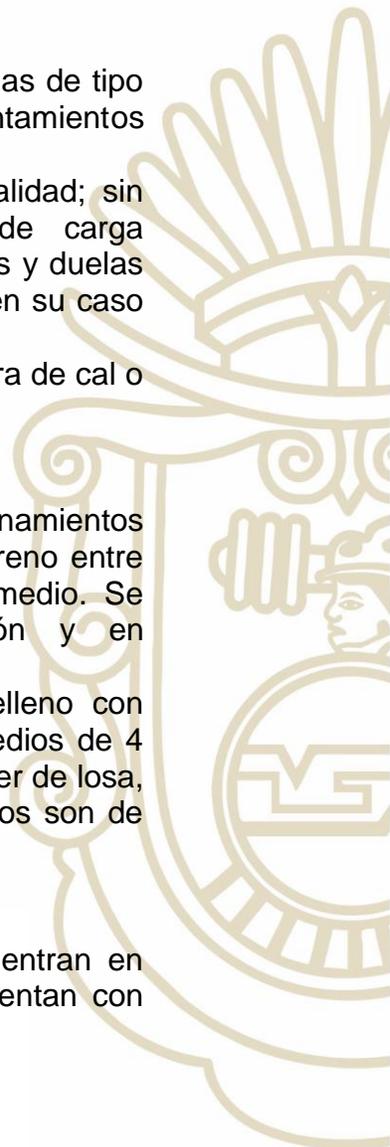
REGULAR

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 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con





todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.37
	ECONOMICA	HAB	0.49
	REGULAR	HAC	0.73
	BUENA	HAD	0.94
	MUY BUENA	HAE	1.00

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos. Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

REGULAR

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales



en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y contruidos bajo financiamiento bancario.

BUENA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2
COMERCIAL	ECONOMICA	COB	0.97
	REGULAR	COB	1.08
	BUENA	COB	1.77

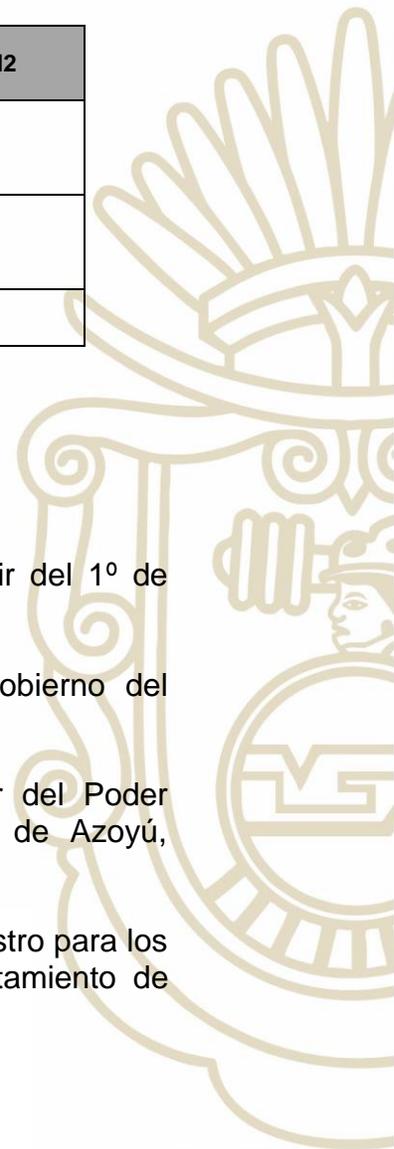
TRANSITORIOS

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

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

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

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





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

ARTICULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Azoyú, 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

DECRETO NÚMERO 142 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE AZOYÚ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

