



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

CONSIDERANDO

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 de diciembre del 2024, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, 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, realizaron el análisis de esta Iniciativa, conforme al procedimiento que a continuación se describe:

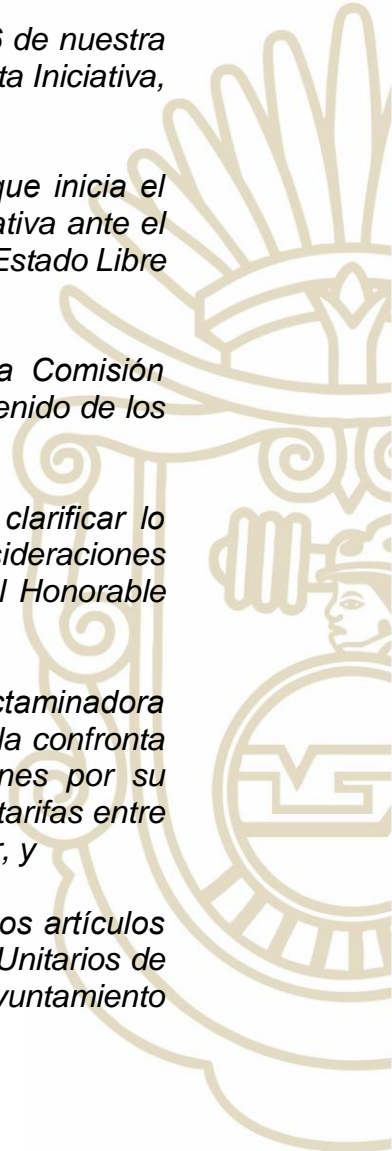
En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 193/29/10/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, el Ciudadano José Francisco Suazo Espino, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 cinco 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/0201-45/2024 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 veintiocho 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 Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, regular, buena, muy buena, **Comercial;** económica, regular, buena, muy buena, **industrial;** ligera, mediana, pesada, **Edificios de Oficinas;** regular, buena y muy buena, **Instalaciones Especiales ;** Cisternas, **obras complementarias;** estacionamiento cubierto, estacionamiento descubierto, alberca, cancha de futbol, cancha de basquetbol, cancha de frontón, cancha de squash, cancha de tenis, bardas de tabique, áreas jardinadas, palapas, vialidades, andadores y banquetas, 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.*

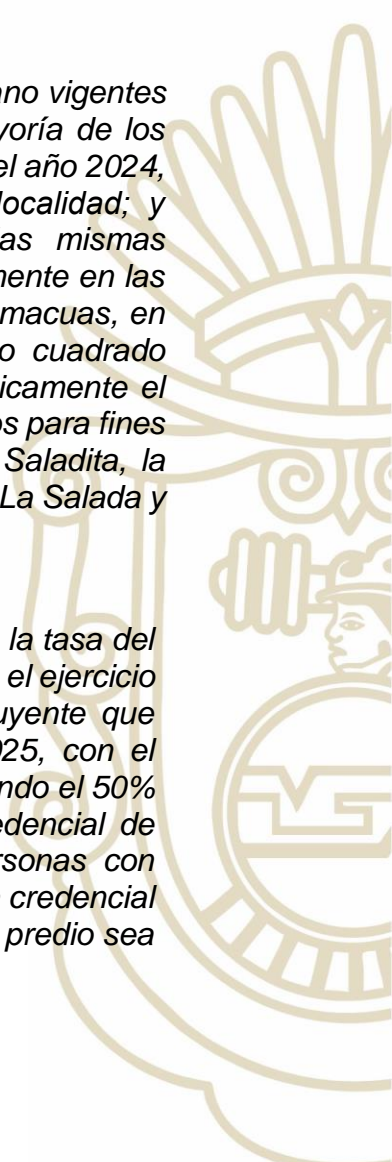
CUARTO.- *Que, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los*



*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 número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se realizó el estudio de mercado, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de La Unión de Isidoro Montes de oca, Guerrero., se dio a la tarea de llevar a cabo 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, con apoyo del sistema de información geográfica (Google Maps), y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; con el presente estudio de mercado del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa el **22.68 %** con respecto al valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **29.45%** con respecto al valor comercial.*

Cabe mencionar que en las presentes tablas de valores para suelo urbano vigentes para el año 2025, se cambia la nomenclatura de las calles en la mayoría de los diferentes tramos de calle, porque en las Tablas de Valores de Suelo del año 2024, se establecía “CALLE SIN NOMBRE”, repitiéndolo dentro de la misma localidad; y en algunas localidades los valores se homologaron por tener las mismas condiciones de infraestructura e importancia de la vialidad, específicamente en las localidades de Petacalco, San Francisco, Naranjitos, Zacatula y las Tamacuas, en las demás vialidades se conservaron los mismos valores por metro cuadrado aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero, añadiendo únicamente el valor por metro cuadrado para los predios rústicos que no sean utilizados para fines agrícolas, ganadero o forestal, en las localidades de: Troncones, La Saladita, la Majahua, las Peñitas, San Francisco, Naranjito, Tamacuas, Coyuquilla, La Salada y Zacatula.

*Así mismo para determinar el impuesto predial se continuara aplicando la tasa del **12 al millar** anual, misma que se establecerá en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal de 2025; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente que entere la totalidad del impuesto predial anual del ejercicio fiscal 2025, con el descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, madres y padres solteros y personas con capacidades diferentes; siempre y cuando el domicilio que manifieste la credencial presentada coincida el domicilio con la ubicación del predio y el tipo de predio sea urbano edificado.*





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

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, 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 la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 001 (TRONCONES)					
Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0154	TRONCONES
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0001	LA UNIÓN
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0172	ENTRONQUE DE LA UNIÓN
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0190	LAS TINAJAS
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0131	LAS LAGUNAS
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0047	LOS LLANOS DE TEMALHUACÁN
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0077	LA SALADITA
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0043	LAGUNILLAS
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0175	HUERTAS CAMPESTRES - HUAPIXTAPA
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0133	LA MAJAHUA
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0027	EL CHICO - EL ROBLE - EL CAPIRE
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0041	JOLUTA
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0034	FELICIANO (BOCA DE LA LEÑA)



12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0183	LAS PEÑITAS
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0096	ZORCUA
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0063	PETACALCO
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0081	SAN FRANCISCO
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0051	NARANJITO
12	GUERRERO	068	LA UNIÓN DE I. MONTES DE OCA	0093	ZACATULA - TAMACUAS

SÉPTIMO.- Que, en el caso de terrenos urbanos, al valor por metro cuadrado, se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan, de acuerdo a la zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, establecidos en las presentes Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y en el Reglamento de la Ley número 266 para los Municipios del Estado de Guerrero.

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 que cuando se hable de superficie, estará considerada 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	FACT OR
<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

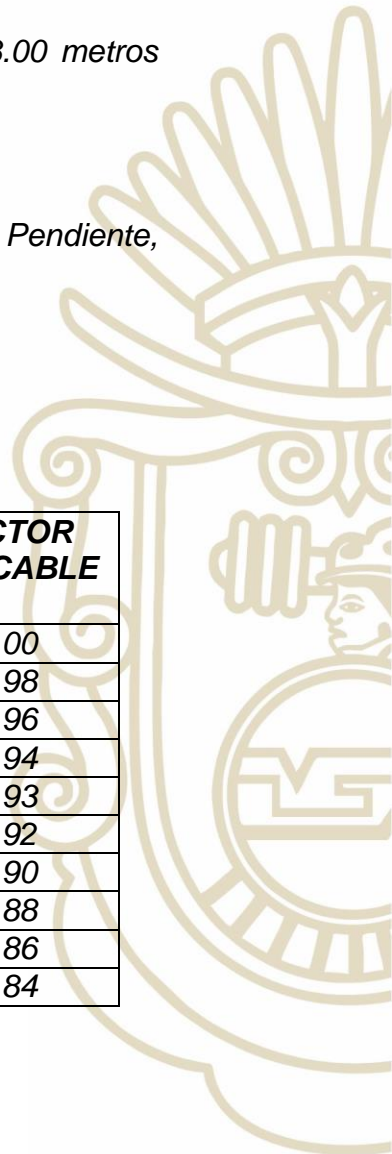
Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84






0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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



En donde:

F_{fo} = Factor de Forma

R_{reg} = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

S_{To} = Superficie Total del Terreno.

E). FACTOR DE SUPERFICIE. (F_{su}) Variación de 0.62 a 1.00

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

FACTOR RESULTANTE:

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

$$F_{re} = F_{zo} \times F_{ub} \times F_{fe} \times F_{ir} \times F_{su}$$

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 y CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo, un valor de reposición nuevo acorde a las presentes





tablas de valores de construcción, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad y estado de conservación. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, 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	

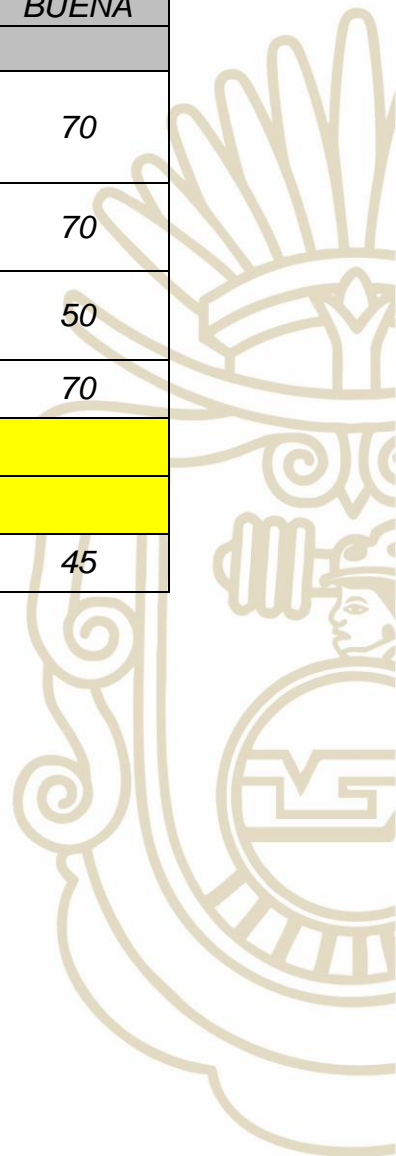
FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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 número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **0084/10/2024**, **fechado el 23 de Octubre 2024**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de las presentes Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2025; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1150/2024** de fecha **25 de octubre 2024**, emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025”**, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero, excepto que, se cambia la nomenclatura de las calles en la mayoría de los diferentes tramos de calle, porque en las Tablas de Valores de Suelo del año 2024, se establecía **“CALLE SIN NOMBRE”**, repitiéndolo dentro de la misma localidad; y en algunas localidades los valores se homologaron por tener las mismas condiciones de infraestructura e importancia de la vialidad, específicamente en las localidades de Petacalco, San Francisco, Naranjitos, Zacatula y las Tamacuas, en las demás vialidades se conservaron los mismos valores por metro cuadrado aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero, añadiendo únicamente el valor por metro cuadrado en base al Estudio de Mercado para los predios rústicos que no sean utilizados para fines agrícolas, ganadero o forestal, en las localidades de: Troncones, La Saladita, la Majahua, las Peñitas, San Francisco, Naranjito, Tamacuas, Coyuquilla, La Salada y Zacatula.

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”.

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.

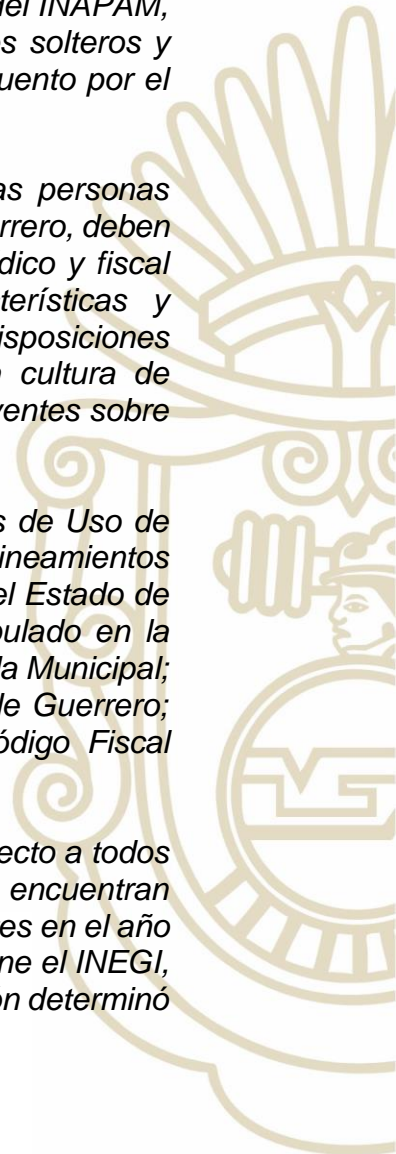
*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2025.*

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

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

La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 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.

*En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 12 al millar aplicada en 2024, para el 2025, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente se actualizaron los valores catastrales conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.***

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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 0084/10/2024 fechado el 23 de octubre de 2024, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1150/2024, de fecha 25 de octubre de 2024 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025”, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero, excepto que, se cambia la nomenclatura de las calles en la mayoría de los diferentes tramos de calle,***



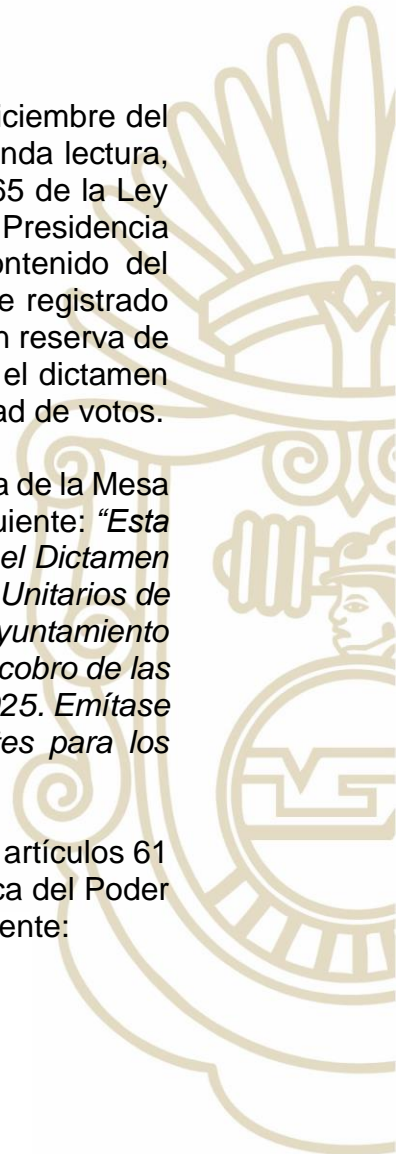
porque en las Tablas de Valores de Suelo del año 2024, se establecía “CALLE SIN NOMBRE”, repitiéndolo dentro de la misma localidad; y en algunas localidades los valores se homologaron por tener las mismas condiciones de infraestructura e importancia de la vialidad, específicamente en las localidades de Petacalco, San Francisco, Naranjitos, Zacatula y las Tamacuas, en las demás vialidades se conservaron los mismos valores por metro cuadrado aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero, añadiendo únicamente el valor por metro cuadrado en base al Estudio de Mercado para los predios rústicos que no sean utilizados para fines agrícolas, ganadero o forestal, en las localidades de: Troncones, La Saladita, la Majahua, las Peñitas, San Francisco, Naranjito, Tamacuas, Coyuquilla, La Salada y Zacatula.

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”.

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, 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 163 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 LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 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.

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

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS
SECTOR CATASTRAL 000**

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PREDIO	VALOR CATASTRAL 2024, EN UMA POR HECTAREA
1	Terrenos con Límite de Zona Federal	1,372.38
2	Terrenos de Riego	698.51
3	Terrenos de Humedad	172.82
4	Terrenos de Temporal	453.62
5	Terrenos de Agostadero Laborable	180.79
6	Terrenos de Agostadero Cerril	16.43
7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	271.09



1.- TERRENOS CON LIMITE DE ZONA FEDERAL.

Son aquellos terrenos que se encuentran colindando con la zona federal marítima terrestre, pero que son utilizados para actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

2.- 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.

3.- 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.

4.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

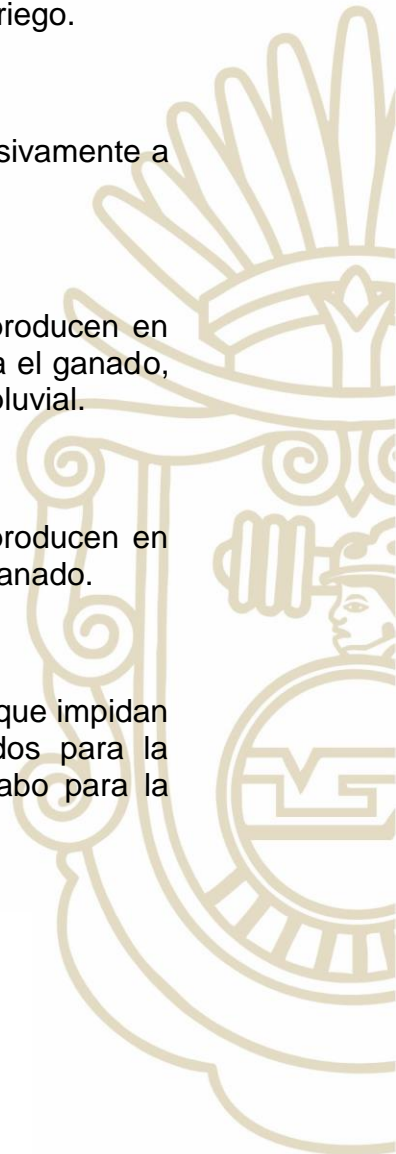
Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

6.- 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.

7.- TERRENOS DE 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 ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 (TRONCONES CENTRO)				
001	001	001	AVENIDA DE LA PLAYA LOTES COLINDANTES CON ZONA FEDERAL	4.27
001	001	002	AVENIDA DE LA PLAYA LOTES NO COLINDANTES CON ZONA FEDERAL	2.99
001	001	003	CALLE PRINCIPAL DE ACCESO A TRONCONES	2.71
001	001	004	CALLE SIN NOMBRE	2.20
001	001	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.80
001	001	006	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
COLONIA 002 (LA UNION, COLONIA CENTRO)				
001	002	001	EL SALTO	0.87
001	002	002	INDEPENDENCIA	0.87
001	002	003	CUAUHTÉMOC	0.87
001	002	004	REFORMA	0.87
001	002	005	EL TRIUNFO	0.87
001	002	006	5 DE MAYO	1.04
001	002	007	NACIONAL	1.04
001	002	008	VICTORIA	0.87
001	002	009	AGUADORES	0.87
COLONIA 003 (LA UNION, COLONIA TEXAS)				
001	003	001	DELICIAS,	0.52
001	003	002	MORELOS	0.42
001	003	003	JUAN N. ÁLVAREZ	0.42
001	003	004	NIÑOS HÉROES	0.42
001	003	005	AMALIA BRIBIESCA	0.42
001	003	006	EL SALTO	0.42



001	003	007	INDEPENDENCIA	0.42
001	003	008	CUAUHTÉMOC	0.42
001	003	009	REFORMA	0.42
COLONIA 004 (LA UNION, COLONIA DEPORTIVA)				
001	004	001	AMALIA BRIBIESCA	0.26
001	004	002	F. MONTES DE OCA	0.26
001	004	003	EL SALTO	0.26
001	004	004	INDEPENDENCIA	0.26
001	004	005	CUAUHTÉMOC	0.26
001	004	006	REFORMA	0.26
LOCALIDAD 005 (POBLACION ENTRONQUE DE LA UNION)				
001	005	001	CARRETERA ZIHUATANEJO-LAZARO CARDENAS	0.52
001	005	002	CALLE SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 006 (POBLACION LAS TINAJAS)				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 007 (POBLACION LAS LAGUNAS)				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 008 (POBLACION LOS LLANOS DE TEMALHUACAN)				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	2.99
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.10
LOCALIDAD 009 (POBLACION LA SALADITA)				
001	009	001	PREDIOS COLINDANTES CON ZONA FEDERAL	4.27
001	009	002	CALLE PRINCIPAL	3.61
001	009	003	CALLE SIN NOMBRE	2.96
001	009	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.80
001	009	005	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
LOCALIDAD 010 (LAGUNILLAS)				
001	010	001	CALLE PRINCIPAL	0.87
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE	0.52
001	010	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.42
COLONIA 011 (HUERTAS CAMPESTRES-HUAPIXTAPA)				
001	011	001	CALLE PRINCIPAL	0.87
001	011	002	CALLE SIN NOMBRE	0.52



001	011	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.42
012 (LA MAJAHUA)				
001	012	001	PREDIOS COLINDANTES CON ZONA FEDERAL	4.27
001	012	002	CALLE PRINCIPAL	2.10
001	012	003	CALLE SIN NOMBRE	1.82
001	012	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
001	012	005	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
LOCALIDAD 013 (EL CHICO- EL ROBLE- EL CAPIRE)				
001	013	001	CALLE PRINCIPAL	0.61
001	013	002	CALLE SIN NOMBRE	0.42
001	013	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
LOCALIDAD 014 (JOLUTA)				
001	014	001	TERRENOS UBICADOS EN BOCA DE JOLUTA COLINDANTES CON ZONA FEDERAL	2.10
001	014	002	CALLE PRINCIPAL	1.50
001	014	003	CALLE SIN NOMBRE	0.35
001	014	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.26
LOCALIDAD 015 (BOCA DE LA LEÑA)				
001	015	001	TERRENOS UBICADOS EN BOCA DE LA LEÑA COLINDANTES CON ZONA FEDERAL	2.10
001	015	002	CALLE PRINCIPAL	1.30
001	015	003	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	015	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 016 (LAS PEÑITAS)				
001	016	001	TERRENOS UBICADOS EN ZONA FEDERAL	2.10
001	016	002	CALLE PRINCIPAL	1.30
001	016	003	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	016	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.52
001	016	005	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
LOCALIDAD 017 (ZORCUA)				
001	017	001	CALLE PRINCIPAL	0.52
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.35
001	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.26



LOCALIDAD 018 (PETACALCO)				
001	018	001	GRAL. LAZARO CARDENAS	2.99
001	018	002	FRANCISCO MARQUEZ	1.75
001	018	003	VICENTE SUAREZ	1.75
001	018	004	AGUSTIN MELGAR	1.75
001	018	005	FERNANDO MONTES DE OCA	1.75
001	018	006	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	1.75
001	018	007	FERNANDO MONTES DE OCA	1.75
001	018	008	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.75
001	018	009	BENITO JUAREZ	1.75
001	018	010	GRAL. HERMENEGILDO GALEANA	1.75
001	018	011	VICENTE GUERRERO SALDAÑA	1.75
001	018	012	NICOLAS BRAVO	1.75
001	018	013	GRAL. JUAN N. ALVAREZ	1.75
LOCALIDAD 019 (SAN FRANCISCO)				
001	019	001	CARRETERA ZIHUATANEJO-LAZARO CARDENAS	2.99
001	019	002	CALLE SIN NOMBRE	1.50
001	019	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.50
001	019	001	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
LOCALIDAD 020 (NARANJITO)				
001	020	001	CARRETERA ZIHUATANEJO-LAZARO CARDENAS	2.99
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	2.10
001	020	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.50
001	020	004	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
LOCALIDAD 021 (TAMACUAS)				
001	021	001	CARRETERA ZIHUATANEJO-LAZARO CARDENAS	2.99
001	021	002	CALLE SIN NOMBRE	1.50
001	021	003	ANDADOR NOMBRE	0.50
001	020	004	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
LOCALIDAD 022 (COYUQUILLA)				
001	022	001	TERRENOS UBICADOS EN ZONA FEDERAL	2.10
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	020	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.52



001	020	004	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
LOCALIDAD 023 (LA SALADA)				
001	022	001	TERRENOS UBICADOS EN ZONA FEDERAL	2.10
001	020	002	CALLE PRINCIPAL	0.61
001	020	003	CALLE SIN NOMBRE	0.52
001	020	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	020	005	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50
LOCALIDAD 024 (ZACATULA)				
001	022	001	TERRENOS UBICADOS EN ZONA FEDERAL	2.99
001	020	002	CARRETERA ZIHUATANEJO-LAZARO CARDENAS	2.99
001	020	003	CALLE SIN NOMBRE	1.50
001	020	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.50
001	020	005	PREDIOS CON USO DIFERENTE AL AGRICOLA, GANADERO O FORESTAL	0.50

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

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

Uso Habitacional

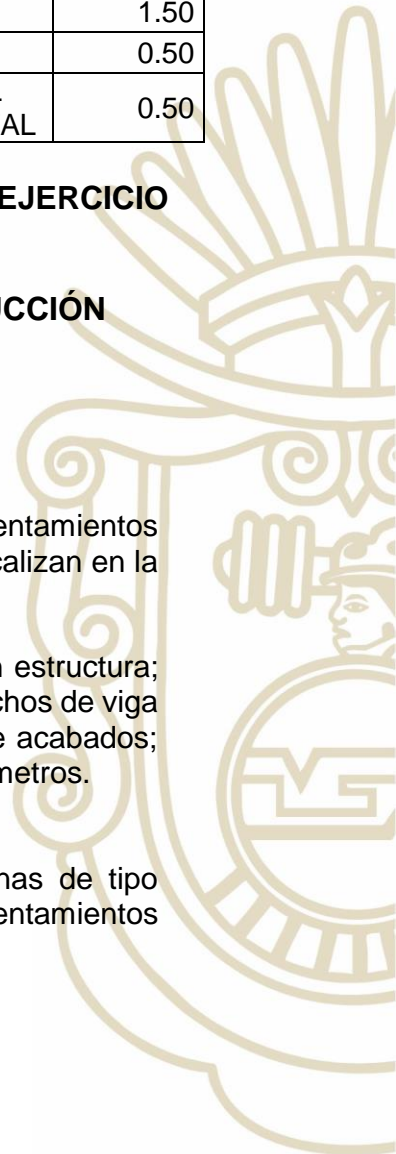
Precaria.

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

Materiales de mala calidad, sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, barro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menos a 3.0 metros.

Económica.

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





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

Interés Social

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

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

Regular.

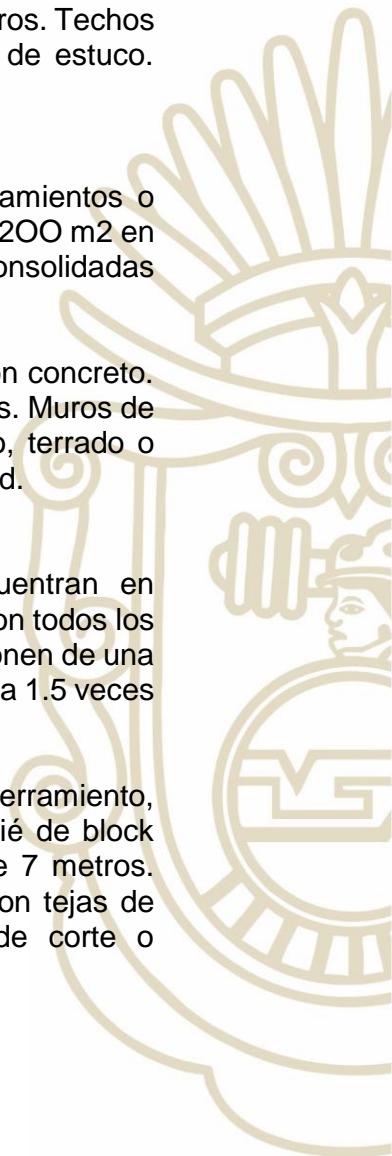
Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos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

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

Buena.

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

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





Muy buena.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL 2025, EN UMA (UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN) POR M ² .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	4.53
	ECONÓMICA	HBB	13.59
	INTERÉS SOCIAL	HCB	14.49
	REGULAR	HDB	16.40

COMERCIAL

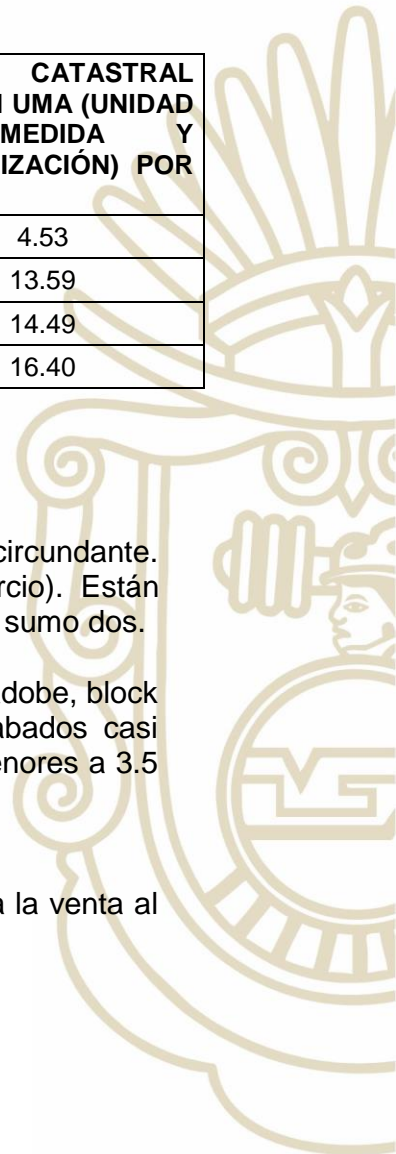
Económica.

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

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

Regular.

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





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

Buena.

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

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

Muy Buena.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL 2025, EN UMA/M ² .
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	14.49
	REGULAR	CBB	19.94
	BUENA	CCB	23.06
	MUY BUENA	CDB	23.55



INDUSTRIAL:

INDUSTRIAL LIGERA.

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin divisiones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc. Se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8.0 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1.0 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

INDUSTRIAL MEDIANA.

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

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

INDUSTRIAL PESADA.

Proyectos arquitectónicos exclusivos, con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad. Requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad; estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente, cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL 2025, EN UMA/M ² .
INDUSTRIAL	LIGERA	IAB	15.22
	MEDIANA	IBB	22.82
	PESADA	ICB	23.92



EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

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

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

BUENA.

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

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

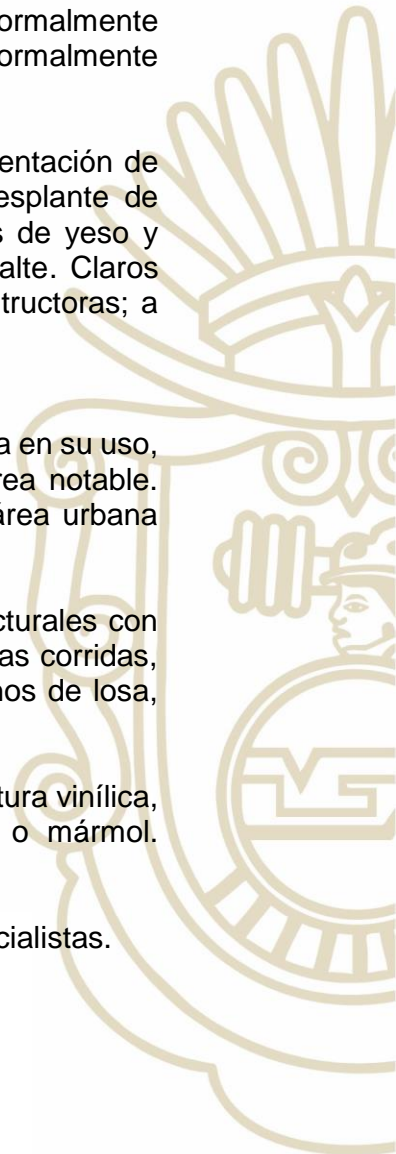
MUY BUENA.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azolea con molduras.

Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas.

Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL 2025, EN UMA/M ² .
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	OAB	32.63
	BUENA	OBB	38.05
	MUY BUENA	OCB	47.12

INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO

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

ALBERCAS.

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

CANCHAS DE FÚTBOL, BÁSQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH, O TENIS.

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

BARDAS DE TABIQUE.

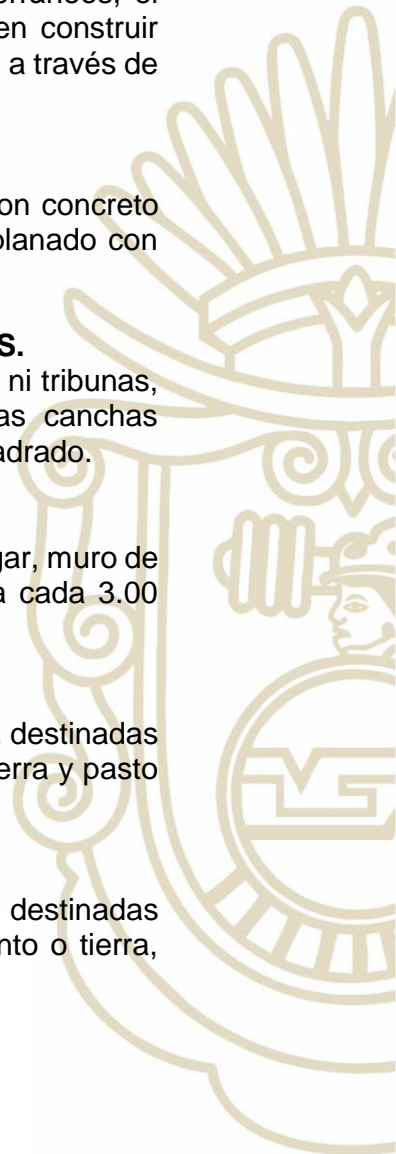
Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

ÁREAS JARDINADAS.

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

PALAPAS.

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





VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA/M ² .
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OEB	17.94
	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OEB	17.94
	ALBERCA	OFB	27.72
	CANCHA DE FÚTBOL	OGB	1.30
	CANCHA DE BÁSQUETBOL	OHB	2.92
	CANCHA DE FRONTÓN	OIB	2.92
	CANCHA DE SQUASH	OJB	2.92
	CANCHA DE TENIS	OKB	2.28
	BARDAS DE TABIQUE	OLB	3.88
	AREAS JARDINADAS	OMB	1.44
	PALAPAS	ONB	13.84
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OOB	4.48

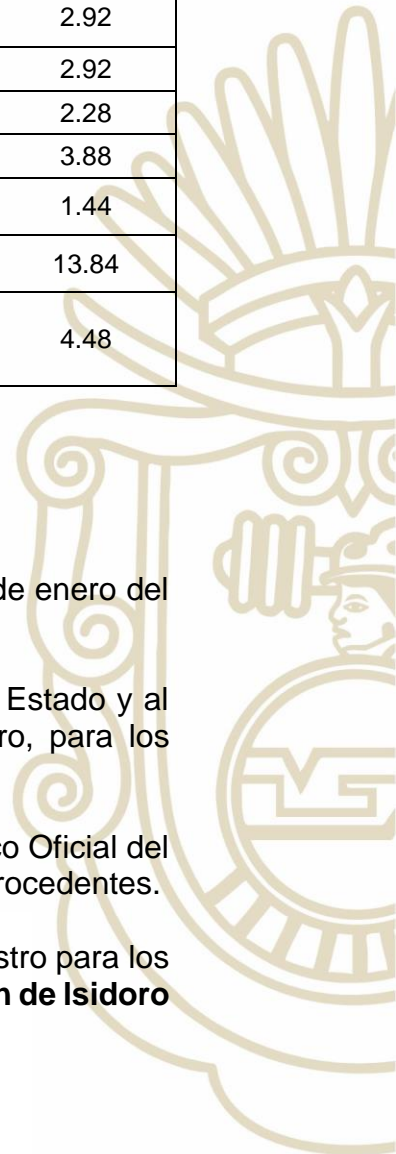
TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 **La Unión de Isidoro**





Montes de Oca, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 163 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 LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

