



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 Malinaltepec, 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:

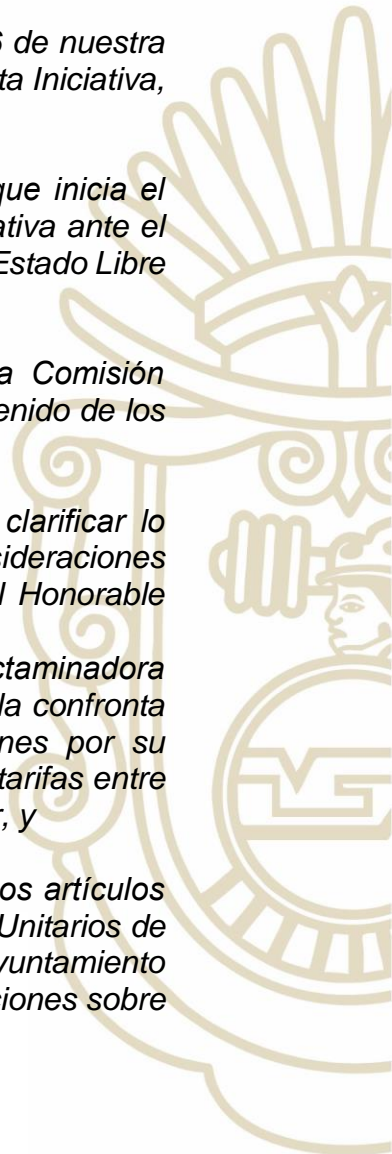
En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

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 **Malinaltepec**, 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

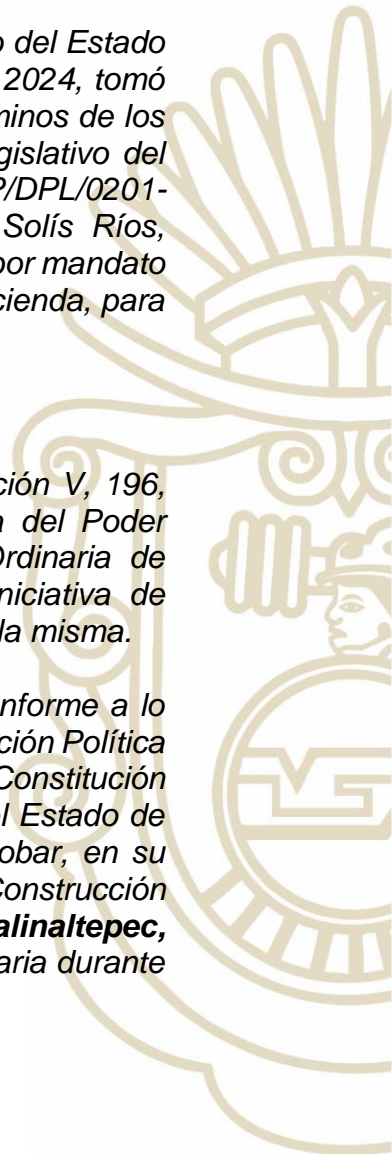
*Por oficio PM/006/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, el Ing. Jhon Navarro Mateos, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Malinaltepec**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y 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 **Malinaltepec**, 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 5 de noviembre de 2024, 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/0201-48/2024 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 **Malinaltepec**, 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 25 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 **Malinaltepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.*

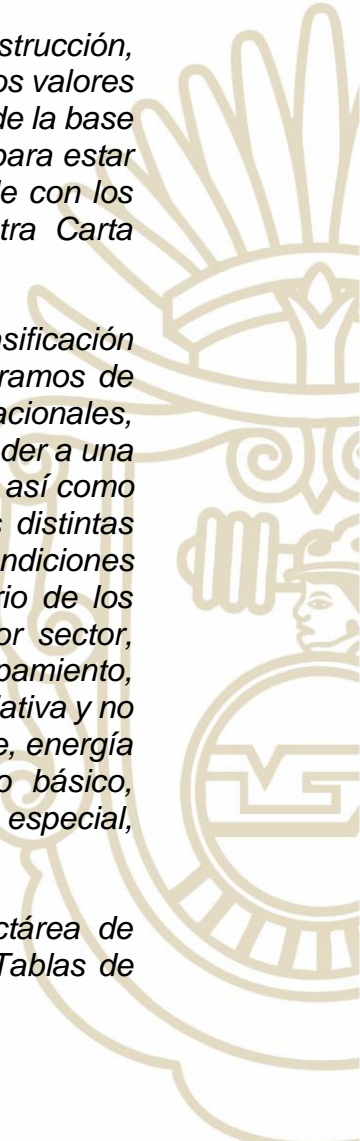
*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Malinaltepec**, Guerrero, motiva su iniciativa conforme al siguiente*

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

***“PRIMERO.** - Que las Tablas 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, 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, los servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica, 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, interés medio, buena, muy buena, lujo, **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), en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización de la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en aptitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para la determinación el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado 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 de la mancha urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que del análisis realizado en la zona de Malinaltepec, se concluye que los valores catastrales representan un promedio el 17.44 % del valor comercial. De la misma forma en lo que respecta al valor de las construcciones, se determinan que el valor catastral representa un 2.27 % del valor comercial.

En las presentes Tablas de Valores catastrales de terreno, se propone un incremento del 50% con respecto a los valores catastrales de terreno aprobados por esa Honorable Legislatura en el año 2024, toda vez que mediante el análisis realizado en la zona de Malinaltepec se demuestra que los valores catastrales de terreno representan escasamente el 17.44% de los valores comerciales; en cuanto a los valores de construcción presenta un incremento del 10% con respecto de los valores de construcción aprobados en el año 2024; y como se observa también en los ejemplos de determinación de los valores catastrales del terreno, no representan un mayor incremento que pudiera afectar la economía de los habitantes del Municipio, ya que el 90% de los contribuyentes ha pagado por impuesto predial la cuota mínima de una UMA, es decir para el año 2024, el importe traducido en pesos es de \$108.56.

Aunado a lo anterior, se propone aplicar la tasa impositiva para el cobro del Impuesto Predial del 10 al millar, del mismo modo se propone seguir apoyando al contribuyente del impuesto predial que pague oportunamente su Impuesto Predial del ejercicio 2025, con el descuento del 20 % en el mes de enero, el 15% en febrero, el 10% en el mes de marzo considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

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, agrupando a la cabecera municipal y a*



las localidades en el sector 001 y a los terrenos rústicos en el sector 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave De Localidad	Nombre De La Localidad
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410001	MALINALTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410002	ALACATLATZALA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410006	CUATZOQUITENGO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410007	COLONIA ENCINO ROBLE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410019	COLONIA SAN MATEO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410033	LOMA DEL FAISÁN
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410043	HONDURA VERDE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410044	LA TABERNA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410045	LOMA CONCHA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410046	EL PORTEZUELO DE SANTA CRUZ (CRUZAMIENTO)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410054	LA DIVINA PROVIDENCIA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410058	LOMA MAMEY
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410061	LLANO GRANDE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410062	SAN CAMILO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410074	EL SALTO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410078	ESPIÑO BLANCO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410103	LLANO MAJAHUA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410104	PIEDRA VÍBORA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410105	SAN ANTONIO ABAD (SAN ANTONIO)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410107	SANTA TERESA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410113	CERRO EL TIMBRE (PORTEZUELO LA CIÉNEGA)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410115	CÚPULA DEL SUR
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410117	LLANO DE MANZANO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410119	LOMA LARGA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410120	LOMA LINDA VISTA (CERRO LUNA)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410123	EL PARAÍSO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410127	FILO DE ACATEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410129	COLONIA SANTA ANITA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410134	COLONIA LAGUNA CHALMA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410135	LOMA COLORADA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410136	LLANO DE HENO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410138	PLAN DE NATIVIDAD
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410145	COLONIA CAMPO DE AVIACIÓN
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410150	RAYO ALTO



Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave De Localidad	Nombre De La Localidad
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410151	SAN DIEGO VISTA HERMOSA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410153	CERRO ZACATÓN (ZACATÓN)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410159	LINDA VISTA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410161	COLONIA CAPILLA DEL SAUCE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410191	YAUTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410194	EL CARRIZAL
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410196	MONTE DE OLIVO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410197	COLONIA EL PARAÍSO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410001	MALINALTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410004	COLOMBIA DE GUADALUPE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410009	COLONIA DEL OBISPO (LOMA DEL OBISPO)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410010	MESÓN DE IXTLAHUACA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410011	MONTE ALEGRE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410012	MOYOTEPEC (MOYOTEPEC DE JUÁREZ)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410013	OJO DE AGUA DE CUAUHTÉMOC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410014	PARAJE MONTERO (PARAJE MONTERO DE ZARAGOZA)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410020	SAN MIGUEL EL PROGRESO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410021	LA SOLEDAD
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410022	TAPAYOLTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410023	EL TEJOCOTE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410024	EL TEPEYAC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410026	TILAPA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410028	UNIÓN DE LAS PERAS
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410029	XOCHIATENCO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410030	SAN MIGUEL
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410031	LAGUNA SECA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410032	LA CIÉNEGA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410034	LLANO PANTANOSO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410059	LA LUCERNA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410075	XKUA XTUTI
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410108	LAGUNA TRES MARÍAS
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410111	EL MANGO (XABO NIKIL)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410112	LA CANOA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410116	COLONIA LINDA VISTA (LAGUNA SECA)
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410121	LA MAGUEYERA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410124	SAN JUAN DE LAS NIEVES
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410125	BARRANCA PANAL
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410160	LOMA COLORADA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410189	EL TEPEYAC





Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave De Localidad	Nombre De La Localidad
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410192	SANTA CRUZ
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410195	GUADALUPE
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410053	CUADRILLA MANGO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410065	CERRO DEL GUAYABO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410198	PARAÍSO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410199	AVIACIÓN FLORIDA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410201	CHAPULTEPEC
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410202	EMILIANO ZAPATA
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410203	RANCHO NUEVO
12	Guerrero	41	Malinaltepec	120410204	SANTA CRUZ

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

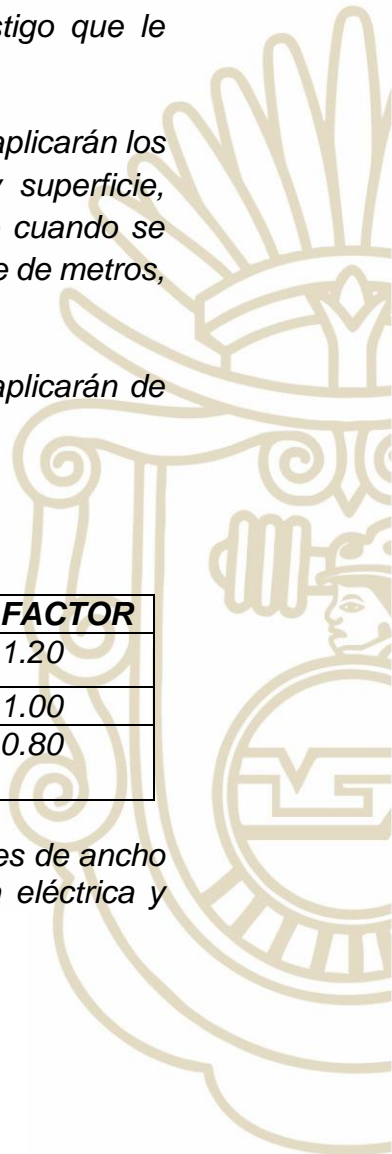
En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y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

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

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

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

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





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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
<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

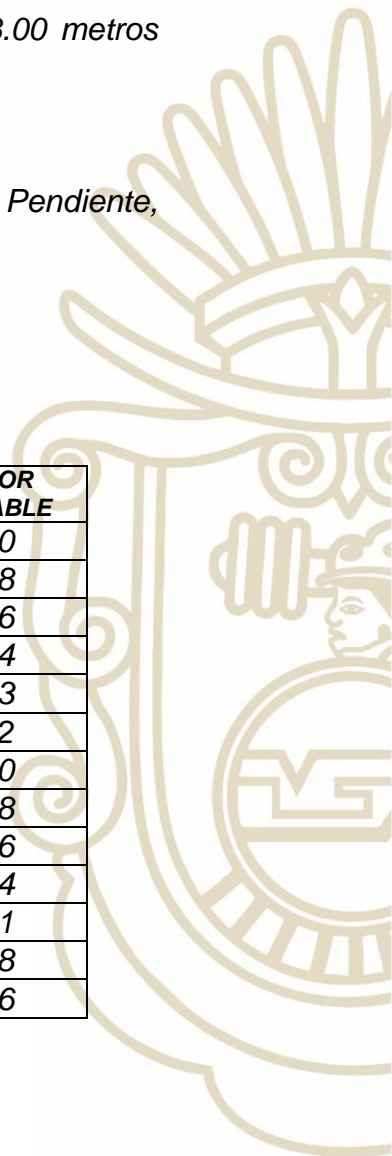
Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

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				
<i>Habitacional, Comercio</i>	30	50	50	60	70
<i>Hoteles, Deportivos y Gimnasios</i>	30	40	50	60	70
<i>Terminales y Comunicaciones</i>	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 **0099/2024**, fechado el **29 de Octubre**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1181/2024** de fecha **29 de Octubre de 2024** emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que se propone un incremento del 50% con respecto a los valores catastrales de terreno aprobados por esa Honorable Legislatura en el año 2024, toda vez que mediante el análisis realizado en la zona de Malinaltepec se demuestra que los valores catastrales de terreno representan escasamente el 17.44% de los valores comerciales; en cuanto a los valores de construcción presenta un incremento del 10% con respecto de los valores de construcción aprobados en el año 2024; y como se observa también en los ejemplos de determinación de los valores catastrales del terreno, no representan un mayor incremento que pudiera afectar la economía de los habitantes del Municipio, ya que el 90% de los contribuyentes ha pagado por impuesto predial la cuota mínima de una UMA, es decir para el año 2024, el importe traducido en pesos es de \$108.56.**



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:

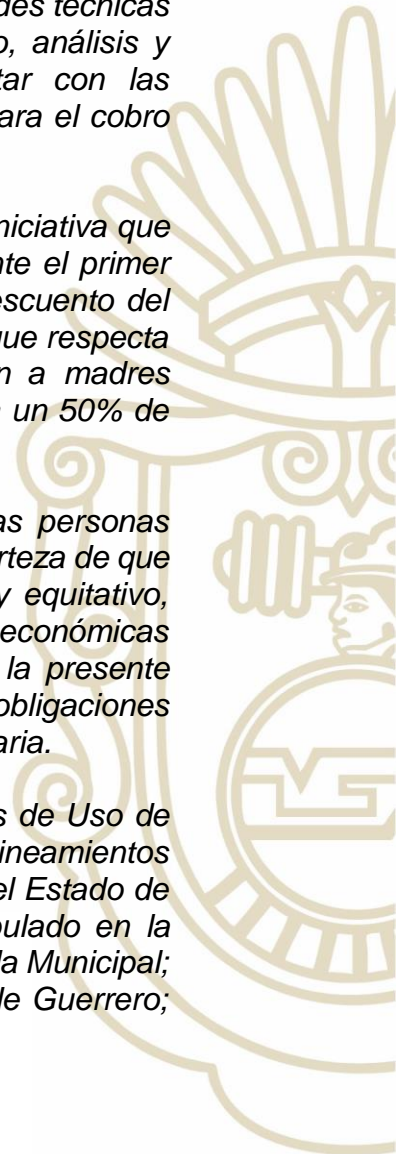
IV. CONCLUSIONES

*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 Malinaltepec, 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 **Malinaltepec, 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 20% en el mes de enero, el 15% en febrero y el 10% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2025.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Malinaltepec, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevaecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, 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 **Malinaltepec**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 8 al millar aplicada en 2024, para el 2025 y en contraparte presenta una actualización promedio del 50% en los valores de suelo en algunas calles y un 10% en los valores de construcción en comparación respecto de los valores de 2024, como consta en la validación técnica de la Coordinación General de Catastro del Estado, es decir, esta Comisión dictaminadora determinó respetar los valores de las Unidades de Medida y Actualización (UMA's) antes mencionadas, toda vez que dichos valores fueron revisados y validados por la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero. Lo anterior, no contradice los criterios generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno federal para 2025, al considerar la capacidad contributiva de los causantes, ya que la mayoría realiza el pago mínimo. En razón de lo anterior, Esta Comisión de Hacienda determinó razonable la tasa de 8 al millar para 2025, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.*

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

En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:



“ARTICULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2025.**

ARTICULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Malinaltepec, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

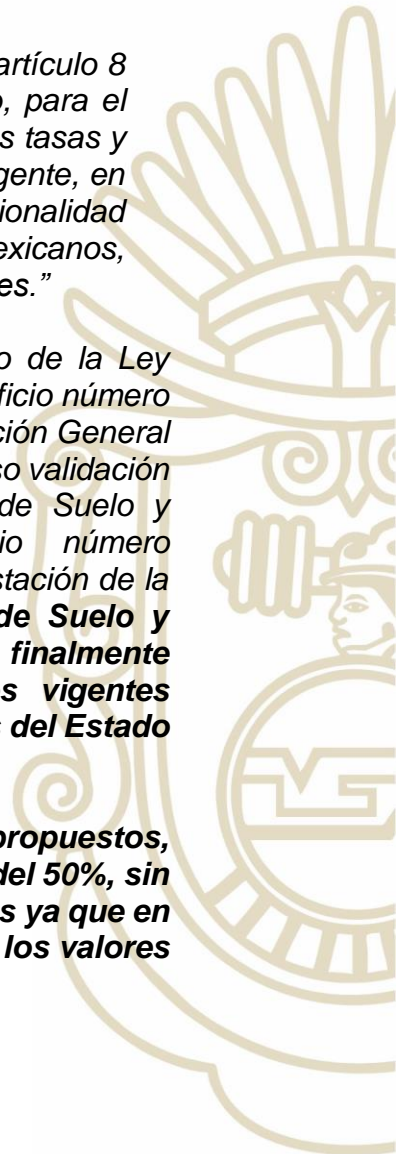
ARTICULO TERCERO. – Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.

ARTICULO CUARTO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Malinaltepec, 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 0099/2024 fechado el 29 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/1181/2024, de fecha 29 de octubre de 2024 emite contestación de la manera siguiente: **“su Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

Se observa que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos, presentan un incremento con respecto a los valores del año 2024 del 50%, sin embargo, en lo general no afecta la economía de los contribuyentes ya que en su mayoría paga la cuota mínima que es de una UMA; en cuanto a los valores





de construcción presentan un incremento del 10%, con respecto a los valores del año 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 Malinaltepec, 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 167 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 MALINALTEPEC, 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 Malinaltepec, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:



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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCION	U.M.	VALOR EN UMA'S
No. de Código			Ubicación		
TERRENOS RUSTICOS					
000	001		Terrenos de Riego menos de 25 km de distancia Cabecera Mpal.	Ha.	79.10
000	002		Terrenos de humedad menos de 25 km	Ha.	57.20
000	003		Terrenos de Temporal menos de 25 km.	Ha.	51.40
000	004		Terrenos de Agostadero laborable menos de 25 km.	Ha.	34.30
000	005		Terrenos de Agostadero Cerril menos de 25 km.	Ha.	17.1
000	006		Terrenos de Monte Alto susceptibles. Para Explotación Forestal a menos de 25 km.	Ha.	128.5
000	007		Terrenos de Monte Alto Sin Explotación Forestal	Ha	67.21
000	008		Terrenos de Explotación minera (metales y demás derivados de estos) a menos de 25 km.	Ha.	134.4

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCION	U.M.	VALOR EN UMA'S
No. de Código			Ubicación		
TERRENOS RUSTICOS					
000	001	001	Terrenos de Riego más de 25 km de distancia Cabecera Mpal.	Ha.	69.0
000	001	002	Terrenos de humedad más de 25 km	Ha.	47.0
000	001	003	Terrenos de Temporal más de 25 km.	Ha.	41.0
000	001	004	Terrenos de Agostadero laborable más de 25 km.	Ha.	24.0
000	001	005	Terrenos de Agostadero Cerril más de 25 km.	Ha.	12.0
000	001	006	Terrenos de Monte Alto susceptibles. Para Explotación Forestal a más de 25 km.	Ha.	118.0
000	001	007	Terrenos de Monte Alto Sin Explotación Forestal	Ha	53.77



000	002	008	Terrenos de Explotación minera (metales y demás derivados de estos) a más de 25 km.	Ha.	112.02
-----	-----	-----	---	-----	--------

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACION FORESTAL.

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



II.- TABLAS 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), multiplicado por el valor en pesos de la UMA, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

CABECERA MUNICIPAL Y COMUNIDADES DE MALINALTEPEC, GUERRERO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 MALINALTEPEC				
001	001	001	20 DE NOVIEMBRE	0.78
001	001	002	05 DE MAYO	0.78
001	001	003	GALEANA	0.78
001	001	004	16 DE SEPTIEMBRE	0.78
001	001	005	TEMILITZIN	0.78
001	001	006	INDEPENDENCIA	0.78
001	001	007	HOMBRES ILUSTRES	0.78
001	001	008	GUADALUPE VICTORIA	0.78
001	001	009	24 DE FEBRERO	0.78
001	001	010	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.78
001	001	011	IGNACIO RAYÓN	0.78
001	001	012	NIÑOS HÉROES	0.78
001	001	013	HEROICO MILITAR	0.78
001	001	014	IGNACIO ZARAGOZA	0.78
001	001	015	MORELOS	0.78
001	001	016	CUAUHTÉMOC	0.78
001	001	017	VICENTE GUERRERO	0.78



001	001	018	SIN NOMBRE	0.78
001	001	019	ANDADOR 12 DE OCTUBRE	0.78
001	001	020	20 DE NOVIEMBRE	0.69
001	001	021	GUADALUPE	0.69
001	001	022	ESCUADRÓN 201	0.69
001	001	023	IGNACIO ZARAGOZA	0.69
001	001	024	TEMILITZIN	0.69
001	001	025	16 DE SEPTIEMBRE	0.69
001	001	026	CUAUHTÉMOC	0.69
001	001	027	MORELOS	0.69
001	001	028	RAYÓN	0.69
001	001	029	24 DE FEBRERO	0.69
001	001	030	FRANCISCO VILLA	0.69
001	001	031	05 DE MAYO	0.69
001	001	032	CHE GUEVARA	0.69
001	001	033	GUADALUPE VICTORIA	0.69
001	001	034	MAMEY	0.69
001	001	035	HOMBRES ILUSTRES	0.69
001	001	036	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.69
001	001	037	ANDADOR 12 DE OCTUBRE	0.69
001	001	038	PROLONGACIÓN 16 DE SEPTIEMBRE	0.58
001	001	039	VICENTE GUERRERO	0.58
001	001	040	GUADALUPE	0.58
001	001	041	20 DE NOVIEMBRE	0.58
001	001	042	AMORES	0.58
001	001	043	HOMBRES ILUSTRES	0.58
001	001	044	MAMEY	0.58
001	001	045	GUADALUPE VICTORIA	0.58
001	001	046	CHE GUEVARA	0.58
001	001	047	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.58
001	001	048	CAMINO A LOMA COLORADA	0.58
LOCALIDADES				
COMUNIDAD 002: ALACATLATZALA				
001	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69



001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD:003 CUATZOQUITENGO				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 004 ENCINO ROBLE				
001	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD:005 SAN MATEO				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD:006 LOMA DE FAISÁN				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 007 HONDURA VERDE				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 008 LA TABERNA				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 009 LOMA CONCHA				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 010 EL PORTEZUELO DE SANTA CRUZ				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 011 LA DIVINA PROVIDENCIA				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 012 LOMA MAMEY				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 013 LLANO GRANDE				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 014 SAN CAMILO				



001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 015 EL SALTO				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 016 ESPINO BLANCO				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 017 LLANO MAJAHUA				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 018 PIEDRA VIBORA				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 019 SAN ANTONIO ABAD				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 020 SANTA TERESA				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 021 CERRO TIMBRE				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 022 CUPULA DEL SUR				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 023 LLANO MANZANO				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 024 LOMA LINDA VISTA				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 025 EL PARAISO				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69



COMUNIDAD: 026 FILO DE ACATEPEC				
004	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 027 SANTA ANITA				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 028 LAGUNA DE CHALMA				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 029 LOMA COLORADA				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 030 LLANO DE HENO				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 031 PLAN DE NATIVIDAD				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 032 CAMPO DE AVIACIÓN				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 033 RAYO ALTO				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 034 SAN DIEGO VISTA HERMOSA				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 035 CERRO ZACATON				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 036 LINDA VISTA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 037 CAPILLA DEL SAUSE				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69



001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 038 YAUTEPEC				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 039 EL CARRIZAL				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 040 MONTE DE OLIVO				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 041 EL PARAISO				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 042 COLOMBIA DE GUADALUPE				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 043 DEL OBISPO				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 044 MEZÓN DE IXTLAHUAC				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 045 MONTE ALEGRE				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 046 MOYOTEPEC DE JUAREZ				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 047 OJO DE AGUA DE CUAUHEMOC				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 048 PARAJE MONTERO				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 049 SAN MIGUEL EL PROGRESO				



001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 050 LA SOLEDAD				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 051 TAPAYOLTEPEC				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 052 EL TEJOCOTE				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 053 EL TEPEYAC				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 054 TILAPA				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 055 UNIÓN DE LAS PERAS				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 056 XOCHIATENCO				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 057 SAN MIGUEL				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 058 LAGUNA SECA				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 059 LA CIENEGA				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 060 LLANO PANTANOZO				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69



COMUNIDAD: 061 LA LUCERNA				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 062 XKUA XTUTI				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 063 LAGUNA TRES MARIAS				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COLONIA: 064 EL MANGO (XABO NIKI)				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 065 LA CANOA				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 066 LINDA VISTA				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 067 LA MAGUEYERA				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COLONIA: 068 SAN JUAN DE LAS NIEVES				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 069 BARRANCA PANAL				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 070 LOMA COLORADA				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 071 EL TEPEYAC				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 072 SANTA CRUZ				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69



001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 073 GUADALUPE				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 074 CUADRILLA MANGO				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 075 CERRO DEL GUAYABO				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 076 PARAISO				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 077 AVIACIÓN FLORIDA				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 078 CHAPULTEPEC				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 079 EMILIANO ZAPATA				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 080 LLANO PANTANOZO				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 081 RANCHO NUEVO				
001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
COMUNIDAD: 082 SANTA CRUZ				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69



III.- TABLAS 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, 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.

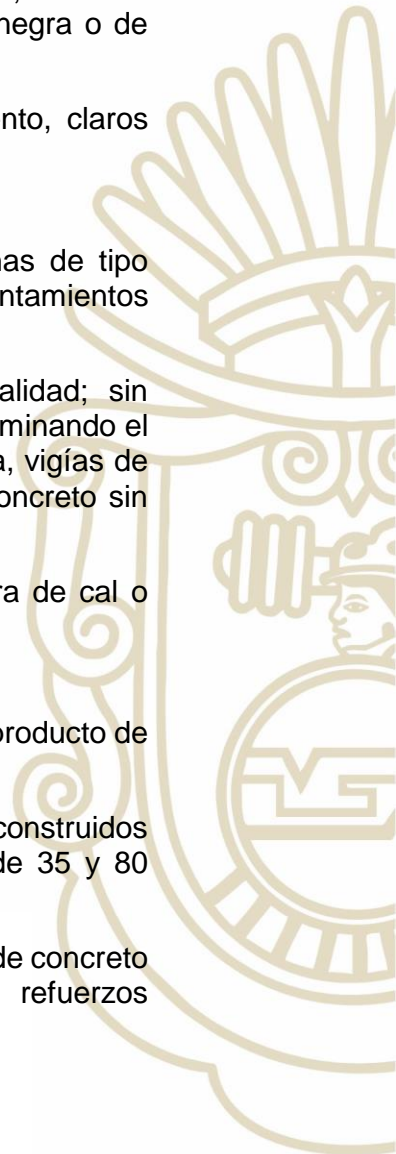
Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos





horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

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.

INTERÉS MEDIO

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

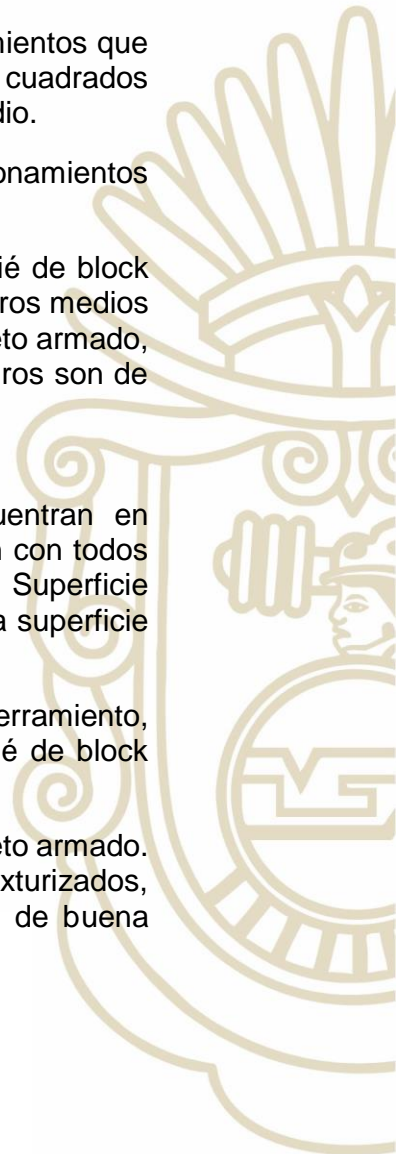
Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados 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 travesaños. 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 COSNTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.85
	ECONOMICA	HAB	0.90
	INTERES SOCIAL	HAC	0.95
	REGULAR	HAD	0.99
	INTERES MEDIO	HAE	1.14
BUENA	HAF	1.21	

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad.



Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA's
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	1.04
	REGULAR	COB	1.15
	BUENA	COC	1.21

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2025**.

ARTICULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Malinaltepec, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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

ARTICULO CUARTO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio





público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Malinaltepec, 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.

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 167 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 MALINALTEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

