



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 Metlatónoc, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

“I. ANTECEDENTES GENERALES

*Por oficio número **HAMM-PM-019-2024**, del **29 de octubre de 2024**, el Ciudadano **Lic. Isaías Rojas Ramírez**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc**, 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, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.*

*El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de **fecha 05 de noviembre del año 2024**, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio **LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-51/2024**, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro 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. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta iniciativa con proyecto de decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:



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

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

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

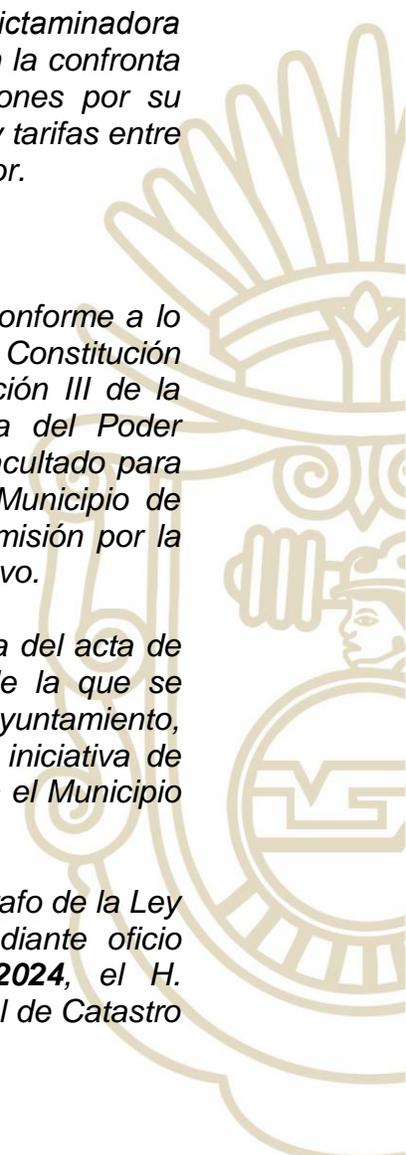
En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las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

III. CONSIDERACIONES

*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, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 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 ordinaria de cabildo de **fecha 11 de octubre de 2024**, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo 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 para el Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.*

*Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, mediante oficio número **HAMM-PM-04-2024**, fechado el **11 de octubre del 2024**, el H. Ayuntamiento de **Olinalá**, Guerrero, 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 número **SFA/SI/CGC/1090/2024**, de fecha **18 de octubre de 2024**, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores Unitario de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presento para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.”**

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO. - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2025, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en zonas 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 zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las zonas 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 zona, 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 riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de



agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal y terrenos en monte alto sin explotación forestal; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico 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 aptitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.*

CUARTO. - *Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024, así mismo la tasa propuesta para el cobro del impuesto predial del año 2025 es del **5.5 al millar** anual, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 12% y febrero el 10%, 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 las presentes Tablas 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 de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a las localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo con la siguiente tabla:*

SECTOR CATASTRAL 001

| Clave entidad |
|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------|
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Metlatónoc centro |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | San Isidro |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Emiliano Zapata |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | La Campana |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Natividad |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Hidalgo |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | El Peligro |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Guadalupe |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Cuauhtémoc |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | San José R.R. |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | San José P.A. |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | San Martín |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | San Miguelito |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Moreno |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | San Pablo Atzompa |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Cocuilotlaxala |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | De Guadalupe |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Chilixtlahuaca |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Francisco I. Madero |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Huexoapa (San Juan Huexoapa) |



| <i>Clave entidad</i> |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Juanacatlán |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Lagunilla Yucutuni |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Ojo de Pescado |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | San Juan Puerto Montaña |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Vicente Guerrero Valle Hermoso |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Yucunduta |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Yuinani |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Zitlaltepec |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Buena Vista |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Itia Zuti |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Los Llanos |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Llano de la Rana (Xaha cucho dij) |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Llano de Tepehuaje |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Llano de Nopal |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Santa Catarina |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Villa de Guadalupe |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Xacundutia |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Yozo Chum |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | El Zapote |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Santa Cruz Cafetal |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Yuvitío |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | El Coyulito (el corazón) |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | El Choki |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Mini nuhuma |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Ojo de Luna |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Pueblo Viejo (Colonia de Guadalupe) |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Yutimi |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Itia-ndichikoo |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Itia nivehe xahaxiqui |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Llano de las Flores |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | San Marcos |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Loma Bonita |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | El Paraíso |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Río San Martín |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Yuviaqui (barranca soltera) |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Francisco Villa (virgen de la villa) |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Kanua na anu |





| Clave entidad |
|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------------|
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Estrella 2000 (Vicente Guerrero) |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Nahu Ssavi Kani |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Llano de la Parota |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Santa Cruz el Nuevo |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Llano de Ocote (yoso) tuxa) |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | La Primavera |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Llano de las Flores |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Valle del Durazno |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Costa Rica Colorada |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Guerrero |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Los Mendoza |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Xiki yuukun |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Jardín de los Hilarios |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Río San Martín (xaha caaba tañuhu) |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Rancho Cerro Alto |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Chon da va |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Rancho Santa Cruz |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Xini icu |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Chokki dos |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Tres Ríos |
| 12 | Guerrero | 43 | Metlatónoc | Arroyo Tejoruco |

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

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

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



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

TIPO DE PREDIO	FACTOR
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente a 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

TIPO DE 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 REFERENTE. (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

Este estará conformada por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desniveles y Forma:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00%	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 solo a la superficie que se encuentre en desvel, sea ascendente o descente, a partir del nivel de la calle:

DESNIVEL POR METRO	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 solo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

- a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a gtres veces el frente y este conformado por ocho ángulos 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.

$Rel\ Sup = Superficie\ del\ lote\ en\ estudio / Superficie\ del\ lote\ promedio$

Relación de Supo	Factor Supo		Relación de Supo	Factor 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 solo 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 este 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 determinara a través de la siguiente formula:

$$Fre = Fzo * Fub * Ffe * Fir * Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor 4.0. En caso de que fuera menor se ajustara a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

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

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

POR USO Y 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	60
Industria	20	30	50	60	50
Hospitales	10	30	35	40	45

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **HAMM-PM-04-2024**, fechado el **11 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1090/2024** de fecha **18 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 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.*

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.

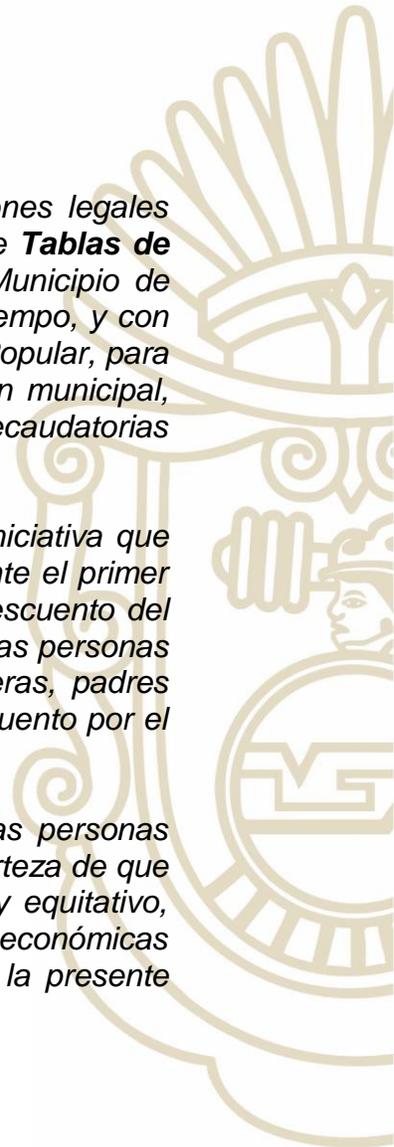
Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

V. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Ordinaria 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 **Metlatónoc**, 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 **Metlatónoc**, 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, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2025.*

*Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Metlatónoc**, 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 prevaletentes 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.

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **5.5 al millar** que se aplicarán para el 2025, en cumplimiento 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.*

*A juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, en cuanto al cobro del impuesto predial, considera procedente aprobar las propuestas de Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción, respetando la facultad constitucional establecida en el artículo 115 de nuestra Carta Magna.*

*Que la Dirección de Catastro Municipal de **Metlatónoc**, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de **Metlatónoc**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite*





comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario. Documento anexo a la iniciativa que se dictamina”.

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 Metlatónoc, 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 168 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 METLATÓNOC, 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 **Metlatónoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:



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

SECTOR CATASTRAL 000

Sector	No. Prog.	Descripción de la ubicación de la calle o zona	Valor en UMA
000	1	Terrenos de Riego	130.19
000	2	Terrenos de Humedad	130.19
000	3	Terrenos de Temporal	53.26
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.47
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	29.58
000	6	Terrenos de Monte Alto Susceptibles para Explotación Forestal	130.19
000	7	Terreno sin explotación forestal	125.02

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.

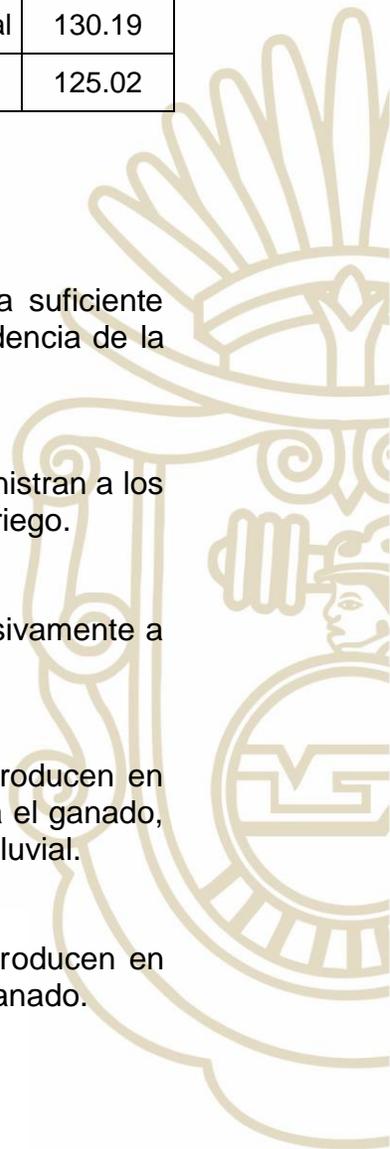
Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

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 EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025

SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA, 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.





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA:001 CENTRO				
001	001	001	ITIA TANU	0.94
001	001	002	CALIFORNIA	0.94
001	001	003	LIBERTAD	0.94
001	001	004	SAN MIGUELITO	0.94
001	001	005	ICHI NDUVI	0.94
001	001	006	PRIMAVERA	0.94
001	001	007	RÍO QUEBRADO	0.94
001	001	008	CALLES SIN NOMBRE	0.94
COLONIA:002 SAN ISIDRO				
001	002	001	MORELOS	0.71
001	002	002	REAL	0.71
001	002	003	EL OCOTITO	0.71
001	002	004	OJO DE LUNA	0.71
001	002	005	FLORIDA	0.71
001	002	006	LIBERTAD	0.71
001	002	007	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:003 EMILIANO ZAPATA				
001	003	001	LIBERTAD	0.71
001	003	002	CINCO DE MAYO	0.71
001	003	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:004 LLANO DE LA CAMPANA				
001	004	001	ITIA TANU	0.71
001	004	002	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	004	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:005 NATIVIDAD				
001	005	001	BACHILLERES	0.71
001	005	002	CINCO DE MAYO	0.71
001	005	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:006 HIDALGO				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	006	001	BACHILLERES	0.71
001	006	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:007 EL PELIGRO				
001	007	001	OJO DE LUNA	0.71
001	007	002	GALVÉZ	0.71
001	007	003	VICENTE GUERRERO	0.71
001	007	004	LAS TELAS	0.71
001	007	005	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDAD 008 GUADALUPE				
001	008	001	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	008	002	GUADALUPE	0.71
001	008	003	GUERRILLERO	0.71
001	008	004	DEL RÍO	0.71
001	008	005	MIRASOL	0.71
001	008	006	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDAD 009 CUAUHTÉMOC				
001	009	001	OJO DE AGUA	0.71
001	009	002	CUERVO	0.71
001	009	003	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDAD 010 SAN JOSÉ RR				
001	010	001	SAN JOSÉ	0.71
001	010	002	JUÁREZ	0.71
001	010	003	JUAN DIEGO	0.71
001	010	004	12 DE DICIEMBRE	0.71
001	010	005	LOS LLANOS	0.71
001	010	006	HIDALGO	0.71
001	010	007	LAS ESTRELLAS	0.71
001	010	008	MORASOL	0.71
001	010	009	LÁZARO	0.71
001	010	010	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDAD 011 SAN JOSÉ PA				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	011	001	JUÁREZ	0.71
001	011	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDAD 012 SAN MARTÍN				
001	012	001	5 DE MAYO	0.71
001	012	002	SAN MARTÍN	0.71
001	012	003	PRIMAVERA	0.71
001	012	004	JICAYAN DE TÓVAR	0.71
001	012	005	LOS LLANOS	0.71
001	012	006	HIDALGO	0.71
001	012	007	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDAD 013 SAN MIGUELITO				
001	013	001	ZARAGOZA	0.71
001	013	002	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDAD 014 MORENO				
001	014	001	JUÁREZ	0.71
001	014	002	12 DE DICIEMBRE	0.71
001	014	003	MIRASOL	0.71
001	014	004	HIDALGO	0.71
001	014	005	SAN MARTÍN	0.71
001	014	006	PRIMAVERA	0.71
001	014	007	5 DE MAYO	0.71
001	014	008	DURAZNO	0.71
001	014	009	CALLES SIN NOMBRE	0.71
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 015 SAN PABLO ATZOMPA				
001	015	001	CALLES SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD 016 COCUILOTLAZALA (COCUITLAZALA EL VIEJO)				
001	016	001	CALLES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 017 GUADALUPE				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 018 CHILIXTLAHUACA				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD 019 FRANCISCO I. MADERO				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD 020 HUEXOAPA				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD 021 JUANACATLÁN				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD 022 LAGUNILLA YUCUTUNI				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 023 OJO DE PESCADO				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD 024 SAN JUAN PUERTO MONTAÑA				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD 025 VICENTE GUERRERO				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 026 VALLE HERMOSO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 027 YUCUNDUTA				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 028 YUVINAMI				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.65
LOCALIDAD 029 ZITLALTEPEC				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.60
LOCALIDAD 030 BUENA VISTA				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 031 ITIA ZUTI				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 032 LOS LLANOS (YOSO TIAÑU U)				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 033 LLANO DE LA RANA (XAHACUCHO DIJ)				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 034 LLANO DE TEPEHUAJE (TEPEHUAJE)				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 035 LALLANO DE NOPAL				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 036 SANTA CATARINA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 037 VILLA DE GUADALUPE (TRES RÍOS)				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 038 XACUNDUTIA				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 039 YOZO CHUM				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 040 EL ZAPOTE				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 041 SANTA CRUZ CAFETAL				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 042 YUVITÍO				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 043 EL COYULITO (EL CLORAZÓN)				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 044 EL CHOKI				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 045 MINI NUHUMA				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 046 OJO DE LUNA				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 047 PUEBLO VIEJO (COLONIA DE GUADALUPE)				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 048 YUTIMI				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 049 ITIA-NDICHIKOO				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 050 ITIA NIVEHE XAHAXIQUI				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 051 LLANO DE LAS FLORES NÚMERO 1				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 052 SAN MARCOS				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 053 LOMA BONITA				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 054 EL PARAISO				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 055 RÍO SAN MARTÍN				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 056 YUVITIAQUI (BARRANCA SOLTERA)				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 057 FRANCISCO VILLA (VIRGEN DE LA VILLA)				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 058 KAHUA NA ANU				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 059 ESTRELLA 2000 (COLONIA VICENTE GUERRERO)				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 060 NUHU SAVI KANI				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 061 LLAMO DE LA PAROTA (EL RANCHO)				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 062 SANTA CRUZ EL NUEVO				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 063 LLANO DE OCOTE (YOSO TUXA)				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 064 LA PRIMAVERA				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 065 LLANO DE LAS FLORES				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 066 VALLE DEL DURAZNO				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 067 COSTA RICA COLORADA				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 068 COLONIA GUERRERO				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 069 LOS MENDOZA				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 070 LLANO GRANDE XIKI YUUKUN				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 071 JARDIN DE LOS HILARIOS				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 072 RIO SAN MARTÍN (XAHA CAABA TAÑUHU)				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 073 RANCHO CERRO ALTO				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 074 CHON DA VA				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 075 RANCHO SANTA CRUZ				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 076 LA ORDEÑA XINI ICU				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 077 CHOKII DOS				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 078 TRES RÍOS				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 079 ARROYO TEJORUCO				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCION 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.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

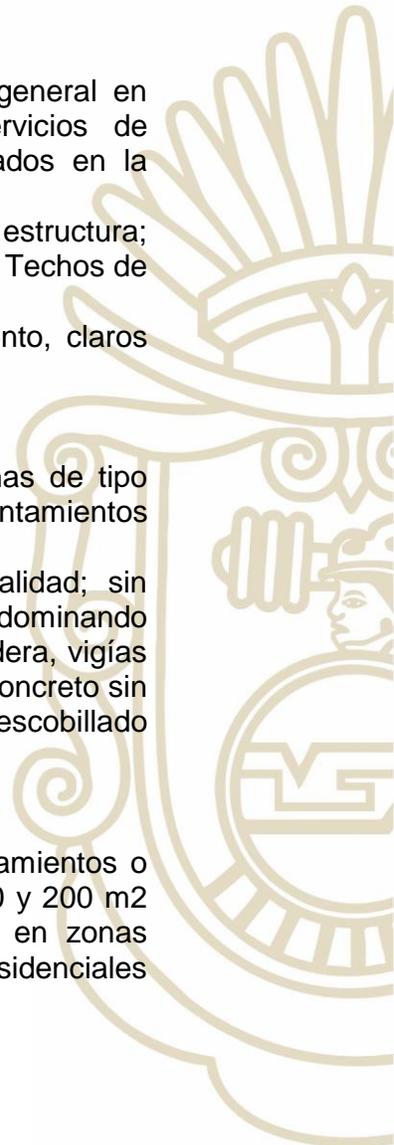
ECONÓMICA

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

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

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² 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 dalas 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.

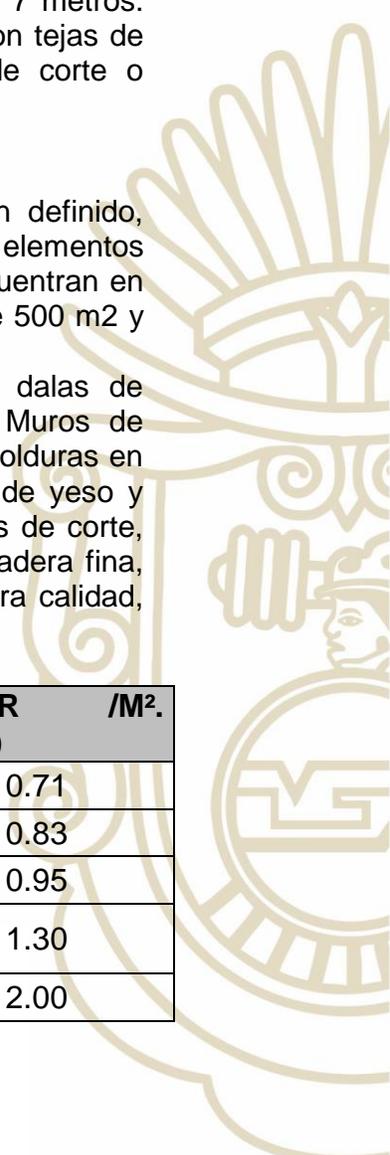
Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse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

MUY BUENA.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR (UMA)	/M ² .
		CONSTRUCCIÓN		
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.71	
	ECONÓMICA	HAB	0.83	
	REGULAR	HAC	0.95	
	BUENA	HAD	1.30	
	MUY BUENA	HAE	2.00	





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 /M ² . (UMA)
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.00
	REGULAR	COB	1.30
	BUENA	COC	1.60



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.

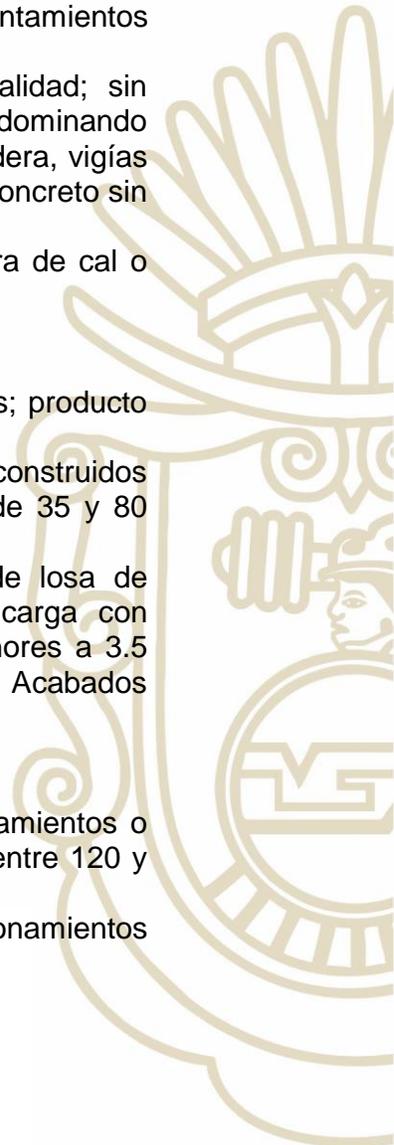
La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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 dalas 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 dalas 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, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.94
	ECONÓMICA	HAB	1.08
	INTERES SOCIAL	HAC	1.11
	REGULAR	HAD	1.24
	BUENA	HAE	1.38



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 auto financiamiento.

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

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.85
	REGULAR	COB	1.40
	BUENA	COC	2.80



USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante auto financiamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

LIGERA

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones 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 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante auto financiamiento o financiamiento bancario.

MEDIA

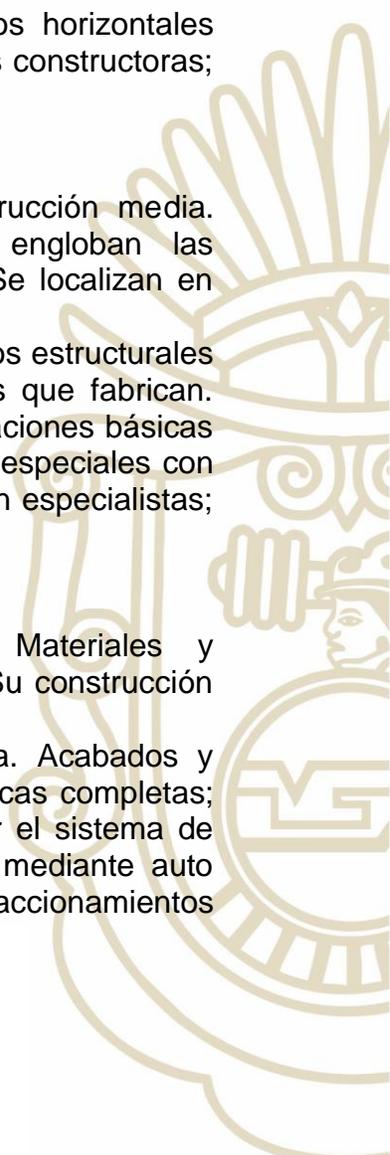
Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

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

PESADO

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 auto financiamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables





USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	6.90
	LIGERA	INB	8.40
	MEDIA	INC	10.80
	PESADA	IND	12.50

USO ESPECIAL

ALBERCAS

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

ESPEJO DE AGUA

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor. Sirve de protección al jardín.

AREAS VERDES

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.

CANCHA DE USOS MÚLTIPLES

Destinadas a fines deportivos y recreativos; elaboradas con materiales de buena calidad y realizadas por constructoras especializadas.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
ESPECIAL	ALBERCA	ESA	14.11
	ESPEJO DE AGUA	ESB	4.47
	AREAS VERDES/JARDINES	ESC	0.38
	CANCHA/USO MÚLTIPLE	ESD	4.45



USO DE SERVICIOS

NAVE O BODEGA

Espacio destinado para el almacenamiento de distintos bienes, puede tener módulos de uso comercial y servicios básicos.

ESCUELAS

Destinadas a la enseñanza, hechas con materiales de construcción de mediana o buena calidad; acabados de calidad; construido por empresas constructoras especializadas; financiamiento gubernamental, a veces privado.

OFICINAS Y CONSULTORIOS

Espacio usado para labores particulares de algún negocio y/o para la atención al público.

ESTACIONAMIENTO

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

CASETA DE VIGILANCIA

Espacio usado para control de acceso a los predios y seguridad del mismo.

TEMPLO O IGLESIA

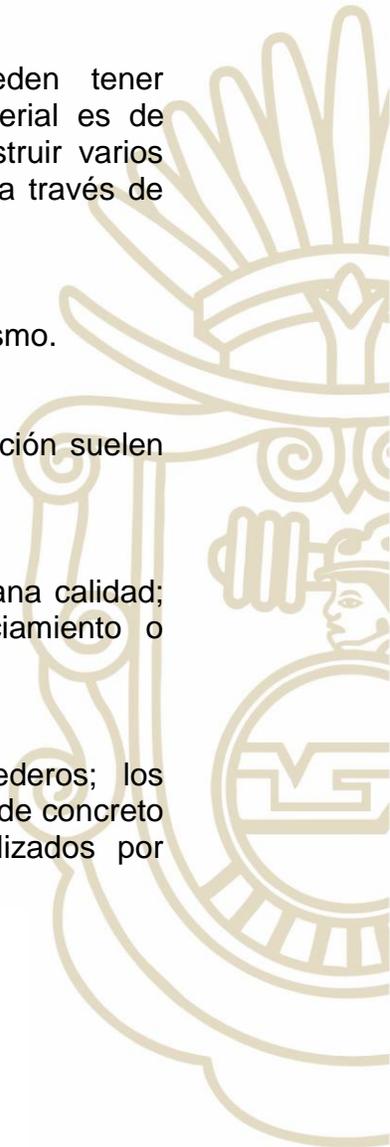
Destinada a actividades de tipo religiosos; los materiales de construcción suelen ser de mediana calidad y son realizadas por empresas constructoras.

HOSPITALES

Destinada a la atención médica; construidos con materiales de mediana calidad; realizados por empresas constructoras; a través de auto financiamiento o financiamiento gubernamental.

MERCADOS

Destinado a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizados por empresas constructoras especializadas.





HOTELES

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

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas al hospedaje y a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
SERVICIOS	NAVES/BODEGAS	SEA	11.56
	ESCUELA	SEB	14.32
	OFICINA/CONSULTORIO	SEC	12.32
	ESTACIONAMIENTO	SED	3.81
	CASETA DE VIGILANCIA	SEE	8.51
	TEMPLO/IGLESIA	SEF	12.03
	HOSPITAL	SEG	22.32
	MERCADO	SEH	20.74
	HOTEL	SEI	26.41

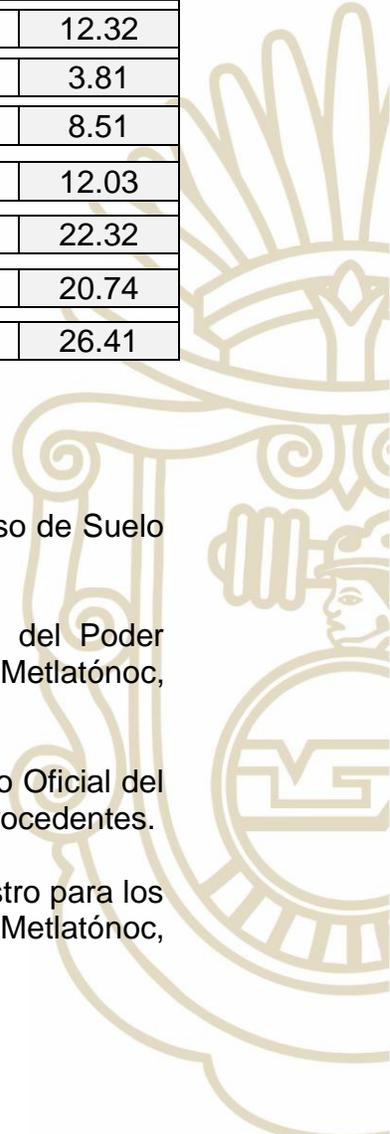
TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 2025.

ARTICULO SEGUNDO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Metlatónoc, 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 Metlatónoc,





Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción.

ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Metlatónoc**, 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 168 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 METLATÓNOC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

