



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

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

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





del Municipio de **Mochitlán, 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/043/10/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, el Ciudadano **Gerardo Mosso López**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Mochitlán, 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 **Mochitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre del año dos mil veinticuatro, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-52/2024 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 **Mochitlán, 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.*

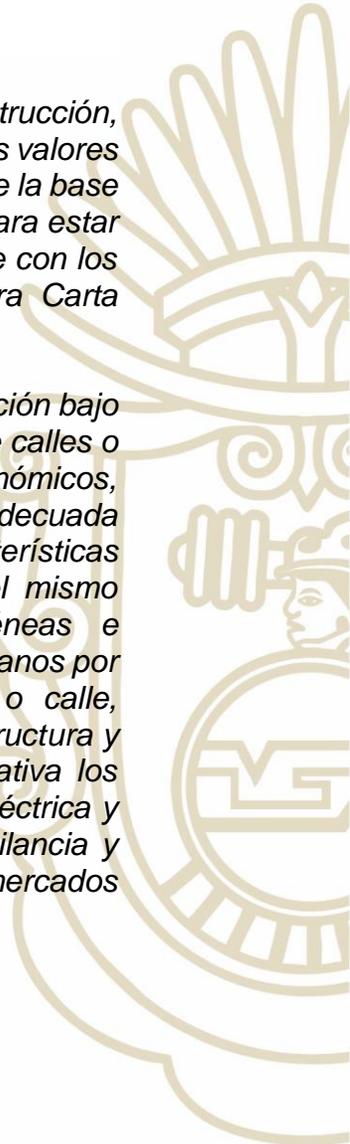
*Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de Cabildo, de fecha 25 de octubre de 2024, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Mochitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Mochitlán, Guerrero**, motiva su Iniciativa conforme al siguiente:*

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

***SEGUNDO.-** Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por 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 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, equipamiento, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, comercial; económica, regular, buena, muy buena, equipamiento; mercado, salón de eventos, instalaciones especiales; cisternas, obras complementarias; bardas, escaleras, patios, andadores, jardines, canchas deportivas, albercas y chapoteaderos.*

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 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 actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.*

CUARTO.- *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para*



determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, tomándose en cuenta los métodos de 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 determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. Para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Mochitlán, 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 de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicio públicos; lo que permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acorde con la realidad, resultando que con el presente estudio del valor del suelo, se concluye que el valor catastral del terreno representa **3.03%** con respecto al valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **1.63 %** con respecto al valor comercial.

Por lo que se propone un incremento promedio de valores de suelo urbano en un 5%, en valores de construcciones en un 5% y en suelos rústicos en un 5%, respecto a los valores del año 2024.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5 al millar** anual en la ley de ingresos para el **2025**; del mismo modo **se continuará apoyando** al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, 10 % en febrero y el 8% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes que vivan en el domicilio referente.

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, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector**



catastral 000, y a la cabecera Municipal y a las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR 001-MOCHITLÁN

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440001	Mochitlán
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440003	Cuajilotla
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440004	Coatomatitlán
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440005	Coaxtlahuacán
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440006	Chacotla
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440007	Chapolapa
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440008	Los Dircios
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440010	Lagunilla
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440011	El Naranja
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440012	Ojo de Agua de San Francisco
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440015	Rancho Viejo
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440017	El Rincón de Tlapacholapa (El Rincón)
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440018	El Salado
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440019	San Miguel
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440020	San Roque
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440022	Tlacotepec
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440023	Tlacotitlanapa
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440024	Tlapacholapa
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440025	La Vieja
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440026	Xomilcotitlán
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440027	Zacaxtlahuacán
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440028	Zintlanapa
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440033	Monte Alegre
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440034	Laguna de San Isidro
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440036	Las Parotas
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440046	El Guayabo (San Jerónimo)
12	Guerrero	044	Mochitlán	120440048	Potrillo



12	Guerrero	044	Mochitlán	120440060	El Limón
----	----------	-----	-----------	-----------	----------

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

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

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

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

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

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

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

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



<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	1.35
---	------

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72	





	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

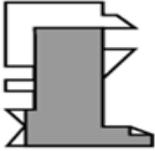
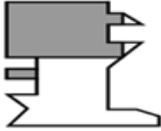
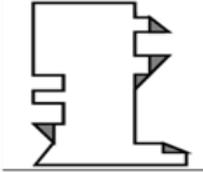
Rreg= Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

STo= Superficie Total del Terreno.





b) Para terrenos con fondo mayor a tres veces el frente o poligonal conformada con nueve o más ángulos.

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SP_a/STo)$	EPa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito. SPa= Superficie de la porción anterior. Sto= Superficie total del predio.
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SP_p/STo)$	EPp= Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito SPp= Superficie de la porción posterior Sto= Superficie total del predio.
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso Sto= Superficie total del predio
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50(EAi/STo)$	EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores Sto= Superficie total del predio
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$			

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

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su uso, clase, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada Municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras



complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN						
USO	CLASIFICACIÓN					
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA	
	VIDA ÚTIL EN AÑOS					
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70	
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70	
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50	
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70	
Abasto	10	20	30	40		
Industria	20	30	50	60		
Hospitales		30	35	40	45	

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de



Guerrero, mediante oficio número PM/040/10/2024, fechado el 22 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 número SFA/SI/CGC/1115/2024 de fecha 22 de octubre del año 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 promedio de valores de suelo urbano en un 5%, en valores de construcciones en un 5% y en suelos rústicos en un 5%, respecto a los valores catastrales del año 2024 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 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 **Mochitlán, 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 **Mochitlán, 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, en febrero el 10% y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con **discapacidad**, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2025**.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Mochitlán, Guerrero**, deben tener la certeza de que



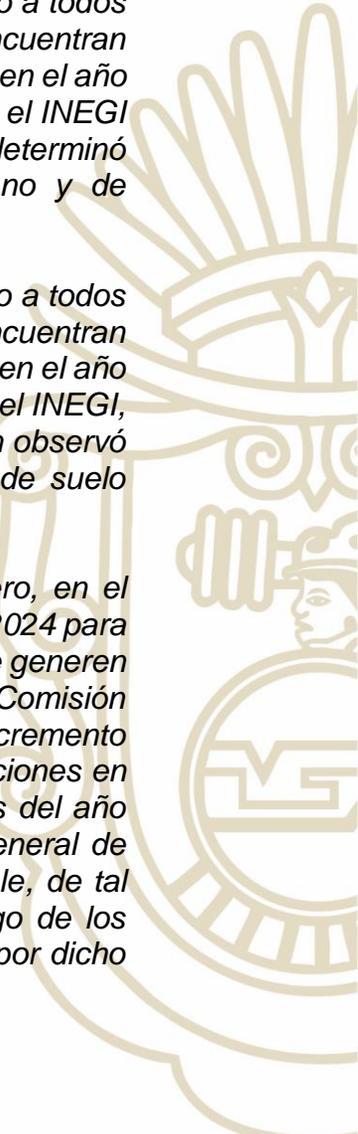
sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente Iniciativa de decreto buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

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

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

*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 observó que se contemplan variaciones moderadas en los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.*

*En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Mochitlán**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial mantiene la tasa de **5** al millar, aplicada en 2024 para el **2025**, lo que guarda proporcionalidad tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; esta Comisión dictaminadora de Hacienda observó que la iniciativa propone un incremento promedio de valores de suelo urbano en un 5 %, en valores de construcciones en un 5% y en suelos rústicos en un 5% respecto a los valores catastrales del año 2024, conforme a la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.*





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

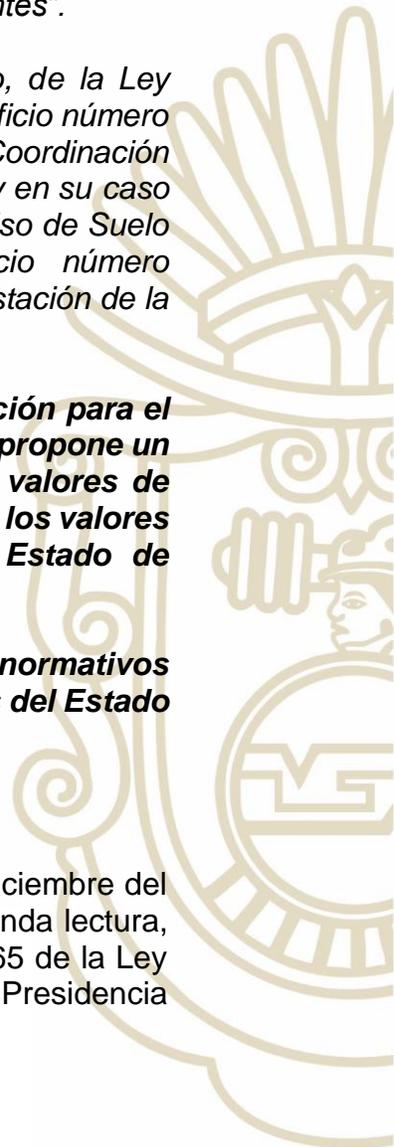
“ARTÍCULO QUINTO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Mochitlán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2025**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.*

*En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo, de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/040/10/2024, fechado el 22 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 de Construcción con Vigencia para **2025**; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1115/2024, de fecha 22 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente:*

“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 promedio de valores de suelo urbano en un 5%, en valores de construcciones en un 5% y en suelos rústicos en un 5%, respecto a los valores catastrales del año 2024 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 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 Mochitlán, 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”.*

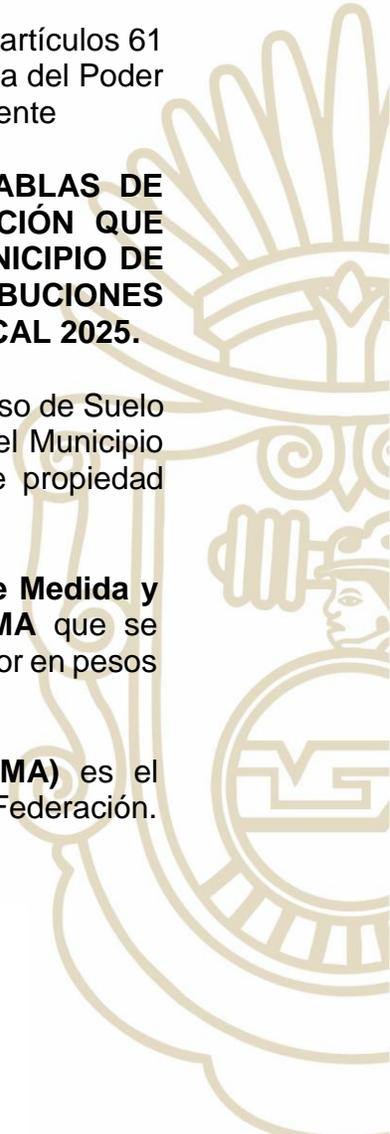
Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente

DECRETO NÚMERO 169 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 MOCHITLÁN, 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 **Mochitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, en los siguientes términos:

Definición de Valor en UMA por m²: Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA** que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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





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

SECTOR CATASTRAL 000

ZONA	SECTOR	CALLE	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE HASTA UNA HA. (UMA'S)
01	000	001	Terrenos de Riego	Ha.	314.67
01	000	002	Terrenos de Humedad	Ha.	302.12
01	000	003	Terrenos de Temporal	Ha.	272.67
01	000	004	Terrenos de Agostadero Laborable	Ha.	211.61
01	000	005	Terrenos de Agostadero Cerril	Ha.	108.58
01	000	006	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal	Ha.	210.17
01	000	007	Terrenos de monte alto sin explotación forestal	Ha.	105.67
01	000	008	Terrenos de Explotación Minera	Ha.	621.38

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 DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA.

Son aquellos que por sus condiciones naturales sean susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	VIA DE TRANSITO	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
001.- BARRIO DE SAN PEDRO				
001	001	001	CUAUHTÉMOC	1.37
001	001	002	BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	1.37
001	001	003	BENITO JUÁREZ	1.37
001	001	004	SALVADOR DIAZ MIRÓN	1.30



001	001	005	INSURGENTES	1.30
001	001	006	NIÑOS HÉROES	1.30
001	001	007	VENUSTIANO CARRANZA	1.30
001	001	008	RUBÉN MORA	1.37
001	001	009	LIBERTAD, ENTRE PLAN DE AYUTLA Y ART. 123	1.30
001	001	010	ABASOLO	1.30
001	001	011	LIBERTAD, ENTRE ABASOLO Y ART. 123	1.37
001	001	012	SIN NOMBRE (CAPILLA)	1.30
001	001	013	PROLONGACIÓN ANSELMO BELLO	1.30
001	001	014	CERRADA DE BENITO JUÁREZ	1.30
001	001	015	PLAN DE AYUTLA	1.30
001	001	016	ART. 123	1.37
001	001	017	AGUSTÍN RAMÍREZ, ENTRE ART. 123 Y PINO SUAREZ	1.37
001	001	018	AGUSTÍN RAMÍREZ, ENTRE CALLE SIN NOMBRE Y ART. 123	1.30
001	001	019	RIO HUACAPA	1.30
002.- BARRIO DE SAN JUAN				
001	002	001	CUAUHTÉMOC	1.37
001	002	002	16 DE SEPTIEMBRE	1.37
001	002	003	PROLONGACIÓN ANSELMO BELLO	1.30
001	002	004	JUSTO SIERRA	1.37
001	002	005	AV. DE LA PILA	1.30
001	002	006	INSURGENTES	1.30
001	002	007	AV. MENDOZA	1.30
001	002	008	NIÑOS HÉROES	1.30
001	002	009	VENUSTIANO CARRANZA	1.30
001	002	010	MIGUEL HIDALGO	1.37
001	002	011	ART. 123	1.37
001	002	012	RUBÉN MORA	1.37
001	002	013	MINA	1.30
001	002	014	ALTA CALIFORNIA	1.30





003.- BARRIO DE LAS TRES CRUCES				
001	003	001	ÁLVARO SALDAÑA	1.37
001	003	002	5 DE MAYO (ENTRE RUBEN MORA Y RIVERA DEL RIO)	1.37
001	003	003	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.37
001	003	004	RUBÉN MORA	1.37
001	003	005	FRANCISCO I. MADERO	1.37
001	003	006	HERMENEGILDO GALEANA	1.37
001	003	007	1° DE MAYO (ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y 18 DE MARZO)	1.37
001	003	008	1° DE MAYO (ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y NICOLAS BRAVO SUR)	1.30
001	003	009	18 DE MARZO	1.30
001	003	010	NICOLAS BRAVO SUR	1.30
001	003	011	5 DE MAYO (ENTRE RIVERA DEL RIO Y PANTEON)	1.30
001	003	012	ALTA CALIFORNIA	1.30
004.- BARRIO DE SAN MIGUEL				
001	004	001	ÁLVARO SALDAÑA BELLO	1.37
001	004	002	VICENTE GUERRERO	1.37
001	004	003	MORELOS	1.37
001	004	004	MIER Y TERÁN	1.30
001	004	005	AGUSTÍN RAMÍREZ	1.37
001	004	006	PINO SUAREZ	1.37
001	004	007	EMILIANO ZAPATA	1.37
001	004	008	1° DE MAYO	1.37
001	004	009	HÉROES DEL SUR	1.37
001	004	010	NICOLAS BRAVO NORTE	1.30
001	004	011	PROLONGACIÓN SALVADOR DIAZ MIRÓN	1.30
001	004	012	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	1.30
001	004	013	SALVADOR DIAZ MIRÓN	1.30
COLONIA 005 (EL COHUILOTE)				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	1.24



COLONIA 006 (CENOBIO MENDOZA)				
001	006	001	AV. MENDOZA	1.24
001	006	002	CALLE SIN NOMBRE	1.24
COLONIA 007 (LA VILLITA)				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 008 (COATOMATITLAN)				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 009 (SAN MIGUEL)				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 010 (MONTE ALEGRE)				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 011 (EL NARANJO)				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 012 (TLACOTITLANAPA)				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 013 (TLACOTEPEC)				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 014 (TLAPACHOLAPA)				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 015 (EL RINCÓN DE TLAPACHOLAPA)				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 016 (COAXTLAHUACAN)				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 017 (LAGUNA DE SAN ISIDRO)				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12





LOCALIDAD 018 (CHACOTLA)				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 019 (LAGUNILLAS)				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 020 (EL SALADO)				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 021 (SAN ROQUE)				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 022 (LA VIEJA)				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 023 (XOMILCOTITLAN)				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 024 (LOS DIRCIOS)				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 025 (OJO DE AGUA DE SAN FRANCISCO)				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 026 (ZACAXTLAHUACAN)				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 027 (SAN JERÓNIMO)				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 028 (ZINTLANAPA)				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 029 (CUAJIOTLA)				





001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 030 (EL LIMÓN)				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 031 (POTRERILLO)				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 032 (CHAPOLAPA)				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 033 (RANCHO VIEJO)				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
LOCALIDAD 034 (LAS PAROTAS)				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	1.12
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.12
035 (FRACCIONAMIENTO REAL DE PALMAS)				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
036 (FRACCIONAMIENTO CIÉNEGA DE LAS CUEVAS)				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
037 (FRACCIONAMIENTO LA HERRADURA)				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
038 (FRACCIONAMIENTO PROFESOR MARCO ANTONIO CUEVAS REYES)				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	038	002	CARRETERA PETAQUILLAS- QUECHULTENANGO)	1.37
039 (FRACCIONAMIENTO PUERTA DORADA)				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	039	002	CARRETERA PETAQUILLAS- QUECHULTENANGO)	1.37
040 (FRACCIONAMIENTO SAN JUDAS TADEO)				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	040	002	CARRETERA PETAQUILLAS- QUECHULTENANGO)	1.37
041 (FRACCIONAMIENTO REAL DE AMATITLAN)				



001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
042 (FRACCIONAMIENTO VISTA HERMOSA)				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M ² .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.89
	ECONÓMICA	HAB	0.92
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	0.97
	MUY BUENA	HAE	1.00
	LUJO	HAF	1.06

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA:

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

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

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros



menores a 3 metros.

ECONÓMICA:

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

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

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

REGULAR:

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

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.

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 con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

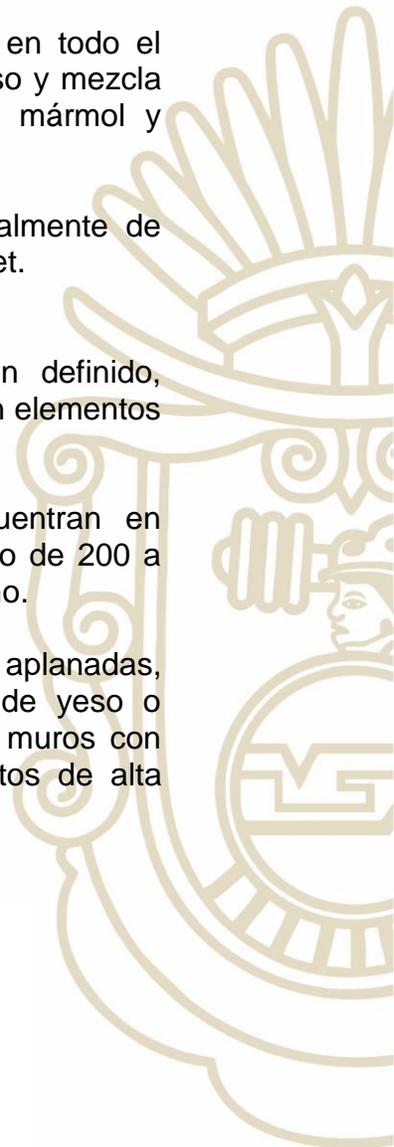
Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

LUJO:

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M ² .
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.37
	REGULAR	COB	1.58
	BUENA	COC	1.79
	MUY BUENA	COD	2.00

USO COMERCIAL

ECONÓMICA:

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

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

REGULAR:

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

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

BUENA:

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

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación



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

MUY BUENA:

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M ² .
EQUIPAMIENTO	MERCADO	EQA	2.00
	SALON DE EVENTOS	EQB	2.42

EQUIPAMIENTO

MERCADO:

Construcciones destinadas 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; realizadas por empresas constructoras especializadas.



SALÓN DE EVENTOS:

Aposento de grandes dimensiones en un predio que se destina a la recepción de las visitas o para albergar fiestas y reuniones, con proyecto arquitectónico, construido con asesoría profesional, con estacionamiento al frente del terreno, zapatas, cadenas y columnas de concreto reforzado, montenes y vigas de acero en perfiles comerciales.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M².
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	1.89

INSTALACIONES ESPECIALES

CISTERNAS:

Cisternas hechas con paredes de tabique y castillos y cadenas de concreto reforzadas, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S POR M².
OBRA COMPLEMENTARIA	BARDAS	OCA	0.95
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCB	1.12
	JARDINES	OCC	1.12
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCD	1.68
	ALBERCA Y CHAPOTEADERO	OCE	1.89



OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS:

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES:

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

JARDINES:

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

CANCHAS DEPORTIVAS:

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

ALBERCA Y CHAPOTEADERO:

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.

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Mochitlán, 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 **Mochitlán,**





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

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Mochitlán, 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 169 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 MOCHITLÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

