



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 Olinalá, 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 **050/PM/2024**, del **28 de octubre de 2024**, el Ciudadano **Ing. Manuel Sánchez Rosendo**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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/0201-54/2024**, 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.

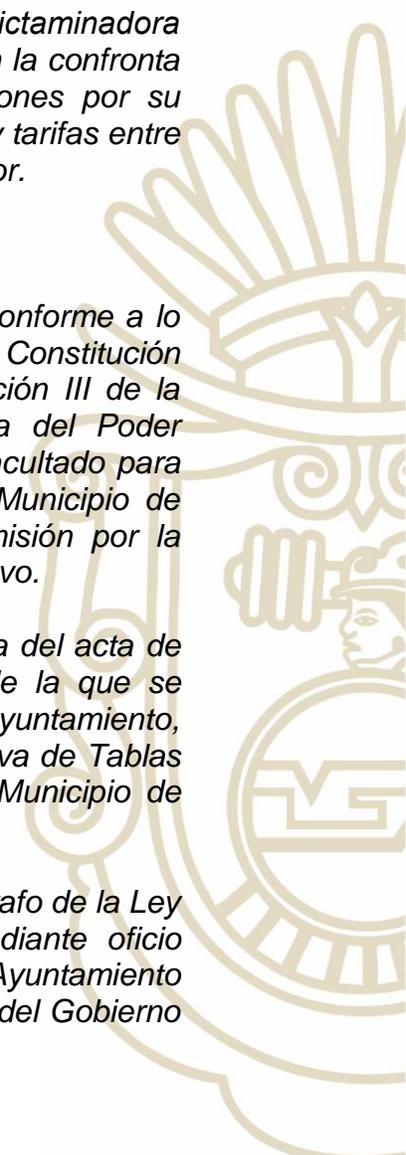
En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las 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 **Olinalá**, 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 27 de octubre de 2024**, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y **aprobaron por mayoría** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Olinalá**, 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 **085/DCM/2024**, fechado el **22 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/1155/2024**, de fecha **28 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 procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios. “

“Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego,



proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.“

“Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, industrial, instalaciones especiales, según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, buena, Comercial; económica, regular, buena; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, especiales; alberca, espejos de agua, áreas verdes, canchas, naves, escuela, oficina, estacionamiento, caseta de vigilancia, templo, hospital, hotel, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2025. “

*“**TERCERO.-** En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.“*

*“**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo.“*

*“Cabe mencionar que se considera una tasa de **4 al millar** anual en la ley de ingresos para el **2024**; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 25% en el mes de enero y el 25% en Febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.“*

*“**QUINTO.** - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se vayan empadronando,*



ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.”

“**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal, localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a la siguiente tabla:”

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	45	Olinalá	120450001	Olinalá
12	Guerrero	45	Olinalá	120450002	San Francisco
12	Guerrero	45	Olinalá	120450003	San Diego
12	Guerrero	45	Olinalá	120450004	San Isidro
12	Guerrero	45	Olinalá	120450005	El Paraíso
12	Guerrero	45	Olinalá	120450006	Unidos por Guerrero
12	Guerrero	45	Olinalá	120450007	San José
12	Guerrero	45	Olinalá	120450008	Texalpa
12	Guerrero	45	Olinalá	120450009	San Sebastián
12	Guerrero	45	Olinalá	120450010	Tepeyac
12	Guerrero	45	Olinalá	120450011	San Ángel
12	Guerrero	45	Olinalá	120450012	Olinaltzin
12	Guerrero	45	Olinalá	120450013	Lináloe
12	Guerrero	45	Olinalá	120450014	Los Mangos
12	Guerrero	45	Olinalá	120450015	Los Terrerillos
12	Guerrero	45	Olinalá	120450016	San Juan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450017	Santa Fe
12	Guerrero	45	Olinalá	120450018	Los Atopules
12	Guerrero	45	Olinalá	120450019	El Capire
12	Guerrero	45	Olinalá	120450020	San Gabriel

localidades					
12	Guerrero	45	Olinalá	120450021	Ahucatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450022	Amatliha
12	Guerrero	45	Olinalá	120450023	Iyocingo
12	Guerrero	45	Olinalá	120450024	La Libertad
12	Guerrero	45	Olinalá	120450025	Ocotitlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450026	Teticic
12	Guerrero	45	Olinalá	120450027	San Antonio
12	Guerrero	45	Olinalá	120450028	Santa Cruz
12	Guerrero	45	Olinalá	120450029	Tecolapa
12	Guerrero	45	Olinalá	120450030	Tecorrales
12	Guerrero	45	Olinalá	120450031	Tehuaxtitlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450032	Tepetlacingo



12	Guerrero	45	Olinalá	120450033	Mexioplan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450034	El Progreso
12	Guerrero	45	Olinalá	120450035	Xixila
12	Guerrero	45	Olinalá	120450036	Xochimilco
12	Guerrero	45	Olinalá	120450037	Zacango
12	Guerrero	45	Olinalá	120450038	Zontecomatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450039	Zumpango
12	Guerrero	45	Olinalá	120450040	San José Amoltepec
12	Guerrero	45	Olinalá	120450041	Chautipa
12	Guerrero	45	Olinalá	120450042	El Refugio
12	Guerrero	45	Olinalá	120450043	Las Juntas
12	Guerrero	45	Olinalá	120450044	San Lázaro
12	Guerrero	45	Olinalá	120450045	Zicatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450046	Vista Hermosa

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

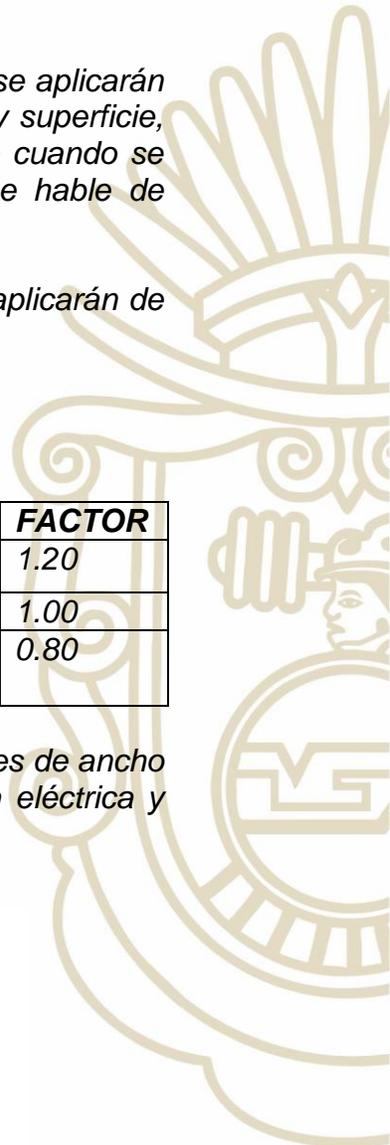
“En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y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

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

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

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

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





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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50
<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	1.35

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

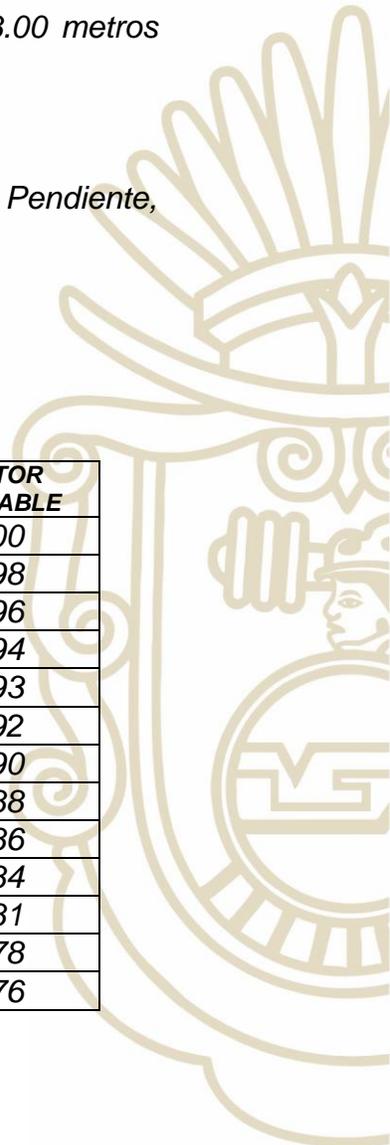
Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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





	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86





3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

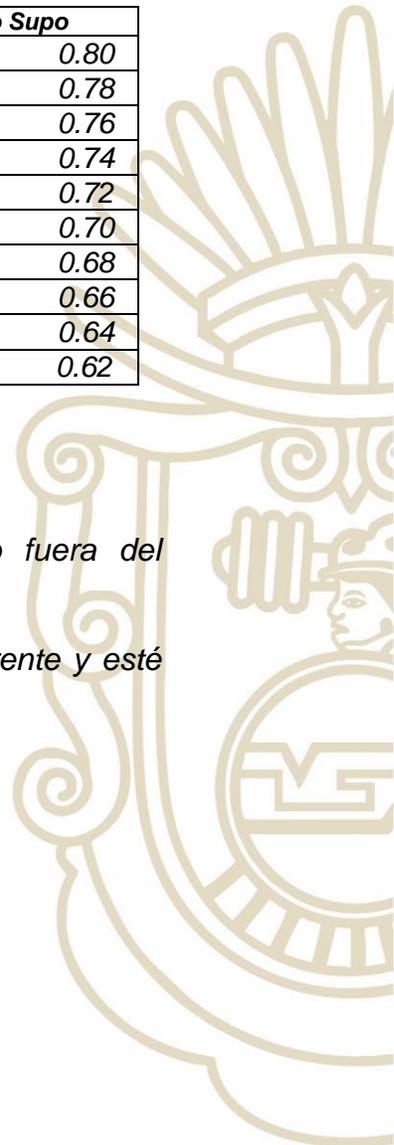
De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma





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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

“OCTAVO. – *Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad, todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad. Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:“*

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
Habitacional, Comercio	30	50	50	60	70
Habitacional con 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 Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número 085/DCM/2024, fechado el día 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 SFA/SI/CGC/1155/2024 de fecha el día 28 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

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 **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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%**





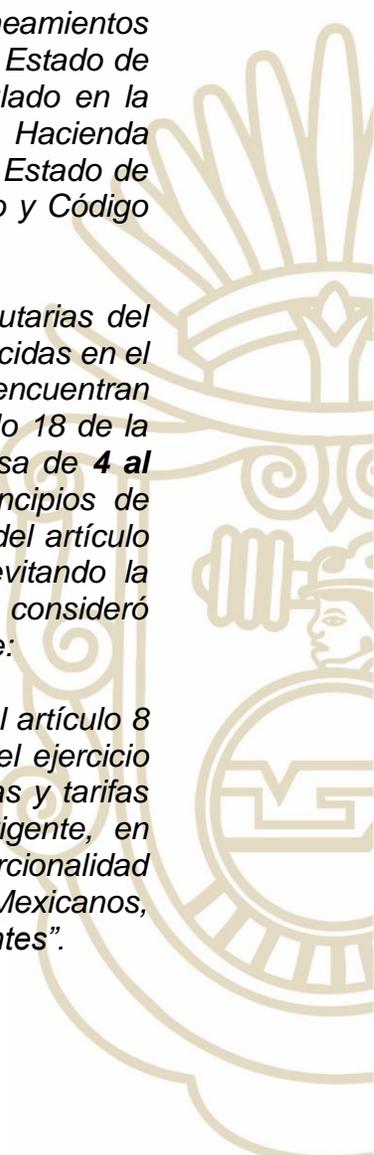
en el mes de enero y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2025.

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

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

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Olinalá**, 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 **4 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. Por lo que se consideró conveniente incluir un Artículo Quinto 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 Olinalá, 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”.*





*A juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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 Olinalá, 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 171 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 OLINALÁ, 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 **Olinalá**, 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	TIPO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR POR HA. EN UMA
No. De Código		Ubicación		
TERRENOS RÚSTICOS				
000	001	Terrenos de Riego	Ha.	22.53
000	002	Terrenos de Humedad	Ha.	20.42
000	003	Terrenos de Temporal	Ha.	15.46
000	004	Terrenos Agostadero laborable de hasta 1 hectáreas.	Ha.	132.00
000	004-1	Terrenos Agostadero laborable de 1 hasta 4 hectáreas.	Ha.	60.00
000	004-2	Terrenos Agostadero laborable de 4.1 hasta 70 hectáreas.	Ha.	14.24
000	004-4	Terrenos Agostadero laborable de más de 70 4 hectáreas.	Ha.	6.85
000	004-5	Terrenos de Agostadero Cerril	Ha.	15.91
000	004-6	Terrenos de Monte Alto susceptibles para Explotación Forestal	Ha.	20.68
000	004-7	Terrenos de Monte Alto susceptibles sin Explotación Forestal	Ha.	22.76



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 EXPLOTACIÓN 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.

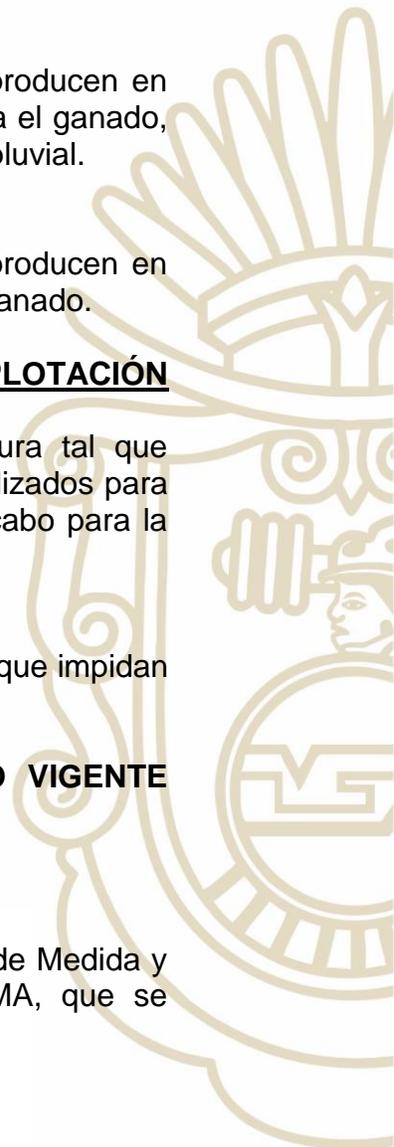
7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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.

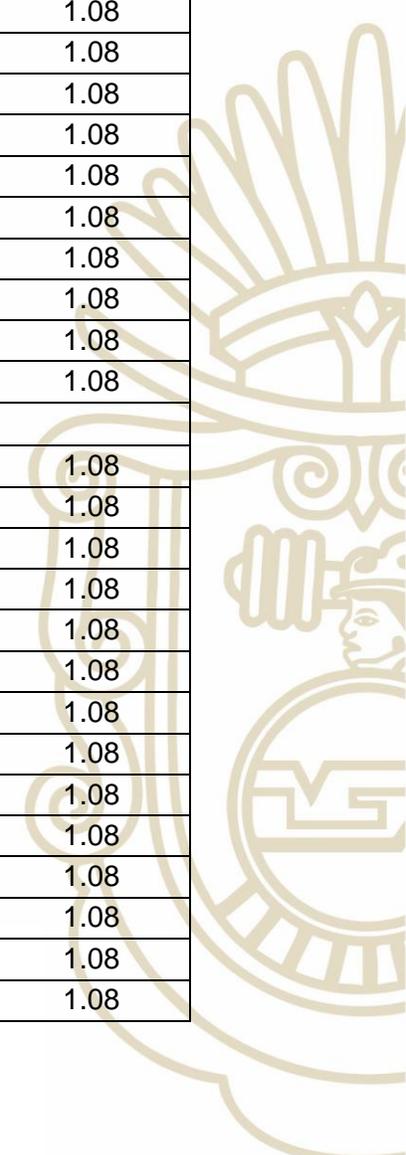
SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 (CENTRO)				
001	001	001	AV. VICENTE GUERRERO	1.24
001	001	002	AV. RAMON IBARRA	1.24
001	001	003	ZARAGOZA	1.24
001	001	004	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.24
COLONIA 002 (SAN FRANCISCO)				
001	002	001	FRANCISCO JAVIER MINA	1.08
001	002	002	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.08
001	002	003	MORELOS	1.08
001	002	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.08
001	002	005	CUAHTEMOC	1.08
001	002	006	EMILIANO ZAPATA	1.08
001	002	007	LUCIO CABAÑAS	1.08
COLONIA 003 (SAN DIEGO)				
001	003	001	VICENTE GUERRERO	1.08
001	003	002	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.08
001	003	003	JUAN ALDAMA	1.08
001	003	004	CTRA. OLINALA-IXCAMILPA	1.08
001	003	005	RAMON IBARRA	1.08
001	003	006	IGNACIO ALLENDE	1.08
001	003	007	TOMASTLA	1.08
001	003	008	LIMONTITLAN	1.08
001	003	009	LINALOE	1.08
001	003	010	LA SUBIDITA	1.08
COLONIA 004 (SAN ISIDRO)				
001	004	001	MANUEL MELGAR	1.08



001	004	002	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.08
001	004	003	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	1.08
001	004	004	RAMON IBARRA	1.08
001	004	005	INDEPENDENCIA	1.08
001	004	006	RAMON IBARRA	1.08
001	004	007	CERRADA	1.08
COLONIA 005 (EL PARAISO)				
001	005	001	HEROICO COLEGIO MILITAR	0.94
001	005	002	ANDRES QUINTANA ROO	0.94
001	005	003	MAGISTERIO	0.94
001	005	004	MANANTIALES	0.94
001	005	005	ALTAMIRANO	0.94
001	005	006	GUSTAVO A. MADERO	0.94
001	005	007	EL COPALITO	0.94
001	005	008	COMONFORT	0.94
001	005	009	JUAN N ALVAREZ	0.94
001	005	010	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.94
001	005	011	LUIS DONALDO COLOSIO	0.94
001	005	012	JUAN CORONEL	0.94
001	005	013	MARIANO MATAMOROS	0.94
001	005	014	PLUTARCO ELIAS CALLES	0.94
001	005	015	LOS LAURELES	0.94
001	005	016	PATRIOTISMO	0.94
001	005	017	JACARANDA	0.94
001	005	018	JAZMIN	0.94
001	005	019	CLAVELES	0.94
001	005	020	LINALOE	0.94
COLONIA 006 (UNIDOS POR GUERRERO)				
001	006	001	JUAN ALDAMA	0.94
001	006	002	REFORMA	0.94
001	006	003	INDEPENDENCIA	0.94
001	006	004	LIMONTITLAN	0.94
001	006	005	PLAN DE AYALA	0.94
COLONIA 007 (SAN JOSE)				
001	007	001	CALLEJON PIPILA	1.08
001	007	002	OLINCA	1.08



001	007	003	VICENTE GUERRERO	1.08
001	007	004	AMADO NERVO	1.08
001	007	005	FRANCISCO JAVIER MINA	1.08
001	007	006	MARIANO MATAMOROS	1.08
001	007	007	LUIS DONALDO COLOSIO	1.08
001	007	008	COMONFORT	1.08
001	007	009	MANANTIALES	1.08
001	007	010	RAMON IBARRA	1.08
001	007	011	ABASOLO	1.08
001	007	012	CERRADA DE JALISCO	1.08
001	007	013	JUAN N ALVAREZ	1.08
001	007	014	EMILIANO ZAPATA	1.08
001	007	015	LA GUADALUPANA	1.08
001	007	016	AGUSTIN RAMIREZ	1.08
001	007	017	IGNACIO ZARAGOZA	1.08
001	007	018	MARIA SOLEDAD	1.08
001	007	019	AL SANTUARIO	1.08
001	007	020	RUBEN FIGEROA	1.08
001	007	021	ALLENDE	1.08
001	007	022	DE LOS DEPORTES	1.08
001	007	023	OLINALTZIN	1.08
001	007	024	TEPEYAC	1.08
001	007	025	JUAN PABLO SEGUNDO	1.08
COLONIA 008 (TEXALPA)				
001	008	001	JOSE MARIA Y PAVON	1.08
001	008	002	MIGUEL HIDALGO	1.08
001	008	003	GUADALUPE VICTORIA	1.08
001	008	004	IGNACIO RAYON	1.08
001	008	005	TOSCANO	1.08
001	008	006	VICENTE GUERRERO	1.08
001	008	007	ABASOLO	1.08
001	008	008	SAN JUDAS TADEO	1.08
001	008	009	MORELOS	1.08
001	008	010	FRANCISCO I. MADERO	1.08
001	008	011	JUAN ANDREW ALMAZAN	1.08
001	008	012	CALLEJON 5 DE MAYO	1.08
001	008	013	TOMAS PORTILLOS	1.08
001	008	014	ZARAGOZA	1.08





001	008	015	LA SOLEDAD	1.08
001	008	016	PRIVADA NIÑOS HEROES	1.08
COLONIA 009 (SAN SEBASTIAN)				
001	009	001	FRANCISCO I. MADERO	0.94
001	009	002	LA SOLEDAD	0.94
001	009	003	TOSCANO	0.94
001	009	004	AYUNTAMIENTO	0.94
001	009	005	20 DE NOVIEMBRE	0.94
001	009	006	XOCHIMILCO	0.94
001	009	007	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.94
001	009	008	PRIVADA	0.94
001	009	009	CERRADA	0.94
COLONIA 010 (TEPEYAC)				
001	010	001	JUAN BABLO II	0.78
001	010	002	EL TEPEYAC	0.78
001	010	003	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 011 (SAN ANGEL)				
001	011	001	5 DE MAYO	0.78
001	011	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.78
001	011	003	18 DE MARZO	0.78
001	011	004	21 DE MARZO	0.78
001	011	005	5 DE FEBRERO	0.78
001	011	006	9 DE AGOSTO	0.78
001	011	007	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 012 (OLINALTZIN)				
001	012	001	CAJITAS DE OLINALA	0.78
001	012	002	OLINCA	0.78
001	012	003	ARTESANOS	0.78
001	012	004	LINALOE	0.78
001	012	005	RAYADO	0.78
001	012	006	DORADO	0.78
001	012	007	ZOPANTLE	0.78





COLONIA 013 (LINALOE)				
001	013	001	22 DE MARZO	0.78
001	013	002	LA GUADALUPANA	0.78
001	013	003	SAN FRANCISCO	0.78
001	013	004	LOS MANANTIALES	0.78
001	013	005	CALLEJON 1 DE JULIO	0.78
COLONIA 014 (LOS MANGOS)				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 015 (LOS TERRERILLOS)				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 016 (SAN JUAN)				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 017 (SANTA FE)				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 018 (LOS ATOPULES)				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 019 (EL CAPIRE)				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
COLONIA 020 (SAN GABRIEL)				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDADES				
COLONIA 021 (AHUACATLAN)				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 022 (AMATLICHA)				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 023 (IYOCINGO)				



001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 024 (LA LIBERTAD)				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 025 (OCOTITLAN)				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 026 (TETICIC)				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 027 (SAN ANTONIO)				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 028 (SANTA CRUZ)				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 029 (TECOLAPA)				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 030 (TECORRALES)				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 031 (TEHUAXTITLAN)				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 032 (TEPETLACINGO)				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 033 (MEXTIOPAN)				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 034 (EL PROGRESO)				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 035 (XIXILA)				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 036 (XOCHIMILCO)				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 037 (ZACANGO)				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 038 (ZONTECOMATLAN)				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 039 (ZUMPANGO)				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52



COLONIA 040 (SAN JOSE AMOLTEPEC)				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 041 (CHAUTIPA)				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 042 (EL REFUGIO)				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 043 (LAS JUNTAS)				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 044 (SAN LAZARO)				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 045 (ZICATLAN)				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
COLONIA 046 (VISTA HERMOSA)				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

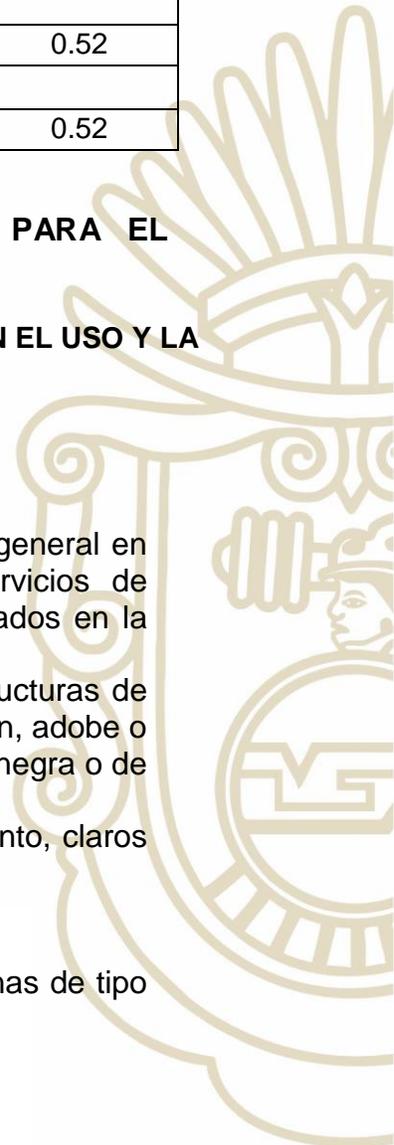
Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

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

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

ECONÓMICA

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo





popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

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

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

INTERÉS SOCIAL

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

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

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

REGULAR

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

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento.

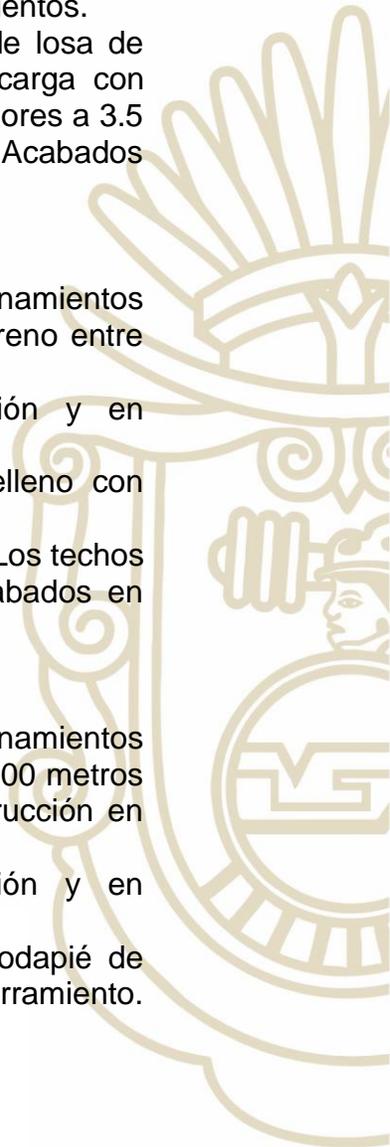
Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO

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

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

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento.





Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, 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; contruidos 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 contruidos bajo financiamiento bancario.

BUENA

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

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

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
COMERCIAL	ECONOMICA	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	ECONOMICA	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 MULTIPLES

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
E S P E C I A L	ALBERCA	ESA	14.11
	ESPEJO DE AGUA	ESB	4.47
	AREAS VERDES/JARDINES	ESC	0.38
	CANCHA/USO MULTIPLE	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.

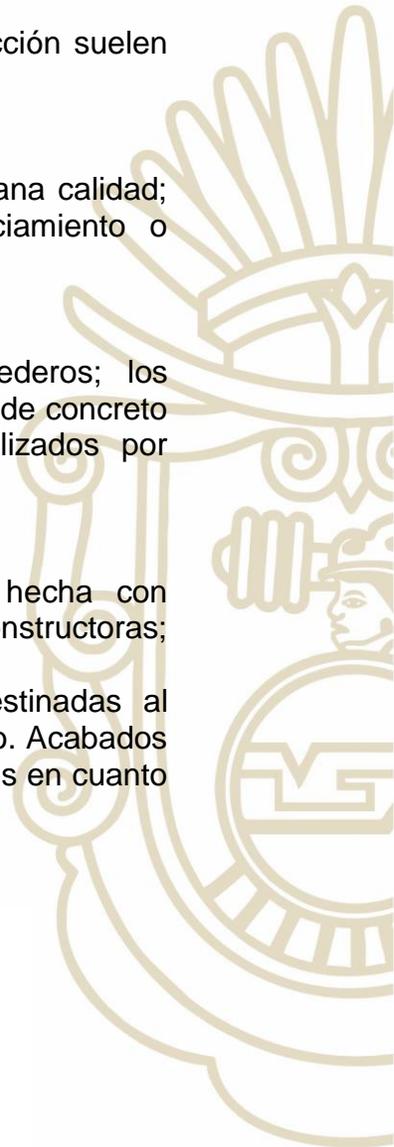
MERCADOS

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

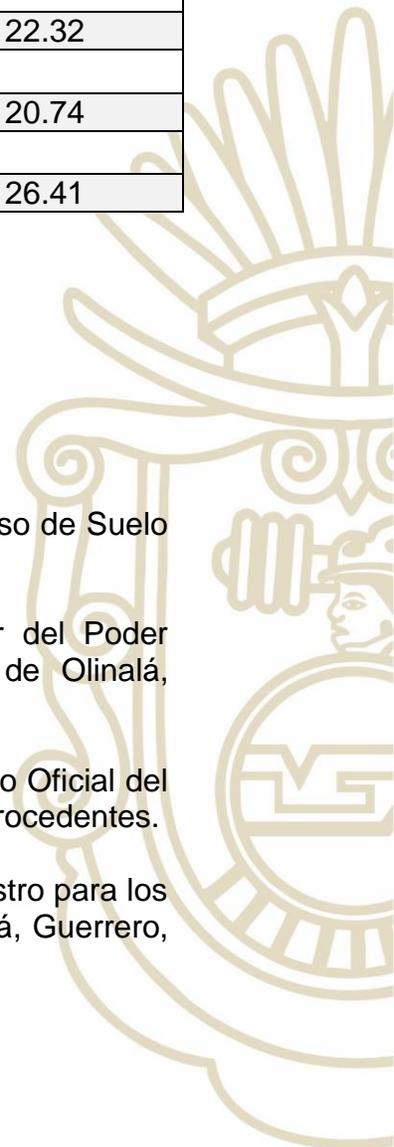
TRANSITORIOS

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 Olinalá, 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 Olinalá, 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 **Olinalá**, 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 171 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 OLINALÁ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

