



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

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio **Sin número**, de fecha **28 de octubre de 2024**, la Ciudadana **Austreberta Lopez Rogel**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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/0201-56/2024**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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 **25 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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 **Sin número**, fechado el **15 de octubre del 2024**, el H. Ayuntamiento de **Pedro***



*Ascencio Alquisiras, 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/1097/2024**, de fecha **18 de octubre de 2024**, emite contestación de la manera siguiente: “**su proyecto de Tablas de Valores Unitario de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presento para el ejercicio 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**, calle, atendiendo a la disponibilidad y características de 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, equipamiento básico y servicios de limpia.

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, 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, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, regular, interés medio, buena, económica, regular, obras complementarias.; 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, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario 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 de Pedro Ascencio Alquisiras, 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 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; resultando que mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los Valores representan en promedio un **22.13%** del valor comercial, así también los valores de construcción representan en promedio **10.86%** con respecto al valor comercial.

Dada la marginación del municipio se llevó a cabo una sesión de cabildo en la cual por mayoría de votos se tomó el acuerdo de cobrar 2 cuotas fijas, una para terrenos rústicos baldíos y otra para terrenos urbanos edificados, ya que el municipio está clasificado de muy alta marginación y en los últimos años no ha incrementado su economía, es por eso que se clasifica como un Municipio con nivel Económico Bajo.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **4 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, el 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.

QUINTO.- Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en las zonas o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral 01, dentro del municipio, se establece una zona catastral estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a las localidades y la cabecera municipal en el sector 001, y los terrenos rústicos en el sector 000 de acuerdo a las siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Uso de suelo
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	Terrenos Rústicos



SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470001	IXCAPUZALCO
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470002	IXTLAHUACATENGO
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470003	TLANILPA
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470004	ZACATLÁN GRANDE

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

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

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

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

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

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



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

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



ALTURA EN METROS	%	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
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 **Sin número**, fechado el 15 de Octubre del 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/1097/2024** de fecha el 18 de Octubre del 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**



2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.”

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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 aplicará 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 8 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 Pedro Ascencio Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **pedro Ascencio Alquisiras**, 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 Pedro Ascencio Alquisiras, 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 173 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 PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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 CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	Terrenos de Riego.	8.89
000	002	Terrenos de Humedad.	8.89
000	003	Terrenos de Temporal.	8.89
000	004	Terrenos de Agostadero Laborable.	8.89
000	005	Terrenos de Agostadero Cerril.	8.89
000	006	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	8.89
000	007	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	8.89

DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS

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.

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), que multiplicado por el valor en pesos de la UMA, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 (IXCAPUZALCO)				
001	001	001	CONSTITUCIÓN	0.89
001	001	002	LIBERTAD	0.89
001	001	003	ABASOLO	0.89
001	001	004	20 DE NOVIEMBRE	0.89
001	001	005	DE LA CAPILLA	0.89



001	001	006	DEL LIMÓN	0.89
001	001	007	CARRETERA NACIONAL	0.89
001	001	008	5 DE MAYO	0.89
001	001	009	DEL RASTRO	0.89
001	001	010	REFORMA	0.89
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 000 AHUETITLA				
001	001	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	001	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 002 ATOTONGO				
001	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 003 ATOTONILCO				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 004 AYAHUALCO				
001	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 005 AZULAQUEZ				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 006 CAÑADA TEPOXONAL				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 007 CAPULINES				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 008 CIRIÁN GRANDE				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 009 CUAHUAZALPA				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 010 CUAJINICUILA				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 011 CHICAHUACA				

PODER LEGISLATIVO

001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 012 NOPALA				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 013 PEÑA DEL CHIVO				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 014 PIEDRA COLGADA				
001	014	002	SIN NOMBRE	0.89
001	014	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 015 RANCHO NUEVO				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 016 SALITRE CHIQUITO				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 017 SALITRE GRANDE				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 018 SAN PABLO				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 019 SAN PEDRO ATENGO				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 020 SANTIAGO SALINAS				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 021 TEACALCO				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 022 TECOLOTLIPA				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 023 EL TEOLOTE				



001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 024 CUAHUILOTE				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 025 EL COPAL				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 026 CHITOSTO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 027 TULATENGO				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 028 MAMUXTLE				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 029 ZALQUITZAYA				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 030 TIERRA COLORADA				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 031 EL MANGUITO				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 032 PUERTO DEL COYOTE				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 033 XOCHIPISCA				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 034 LA CASTREJONA				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 035 AGUA FRÍA				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89



001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 036 ACATLA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 037 AGUA COLORADA				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 038 LA AURORA				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 039 LA CAMPANA				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 040 CERRO GRANDE				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 041 CUADRILLA NUEVA				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 042 LOS CUATLIX				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 043 IXCAPANECA				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 044 LLANOS DE LA MERCED				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 045 LLANOS DE IXCAPANECA				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 046 OTATES				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 047 PERICONES				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89



001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 048 PIEDRA GRANDE				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 049 RANCHO VIEJO				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 050 LA REFORMA				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 051 RINCÓN DE JUMAPA				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 052 LOS SAUCES				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 053 TECAMACHALCO				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 054 TEPATULCO				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 055 YAHUALTENGO				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 056 CERRO DE ZACAUIXTEPEC				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 057 AMATE AMARILLO				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 058 AMATE DE LA PIEDRA				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 059 LA CAMILA				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89

PODER LEGISLATIVO



LOCALIDAD 060 LA GAVIA				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 061 PUERTO DE LA MARCELA				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 062 TEJOCOTES				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 063 CRUZ ALTA				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 064 PATA DE RES				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 065 LOS FRESNOS				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 066 EL LIMÓN				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 067 PLAN DEL ESCORPIÓN				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 068 HUIXPA				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 069 EL MANTO				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 070 EL PARAJE				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 071 PUENTE DELGADO				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 072 PUERTO OSCURO				



001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 073 LA LEGUA				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 074 HUERTA VIEJA				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89
LOCALIDAD 006 CAÑADA TEPOXONAL				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89

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

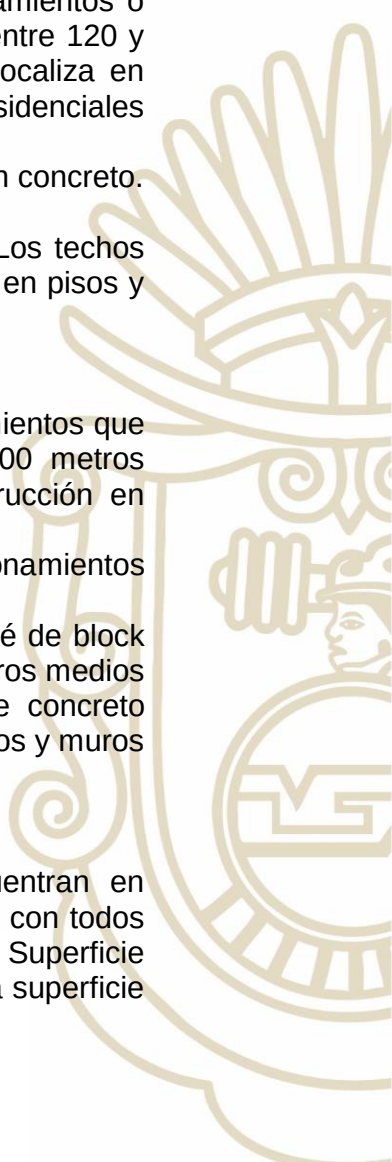
Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

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 entresijos 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 CONSTRUCCION	VALOR /M ² EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.00
	ECONÓMICA	HAB	1.30
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.80
	REGULAR	HAD	2.30
	INTERÉS MEDIO	HAE	3.60
	BUENA	HAF	4.00

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² EN UMA'S
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	8.89
	REGULAR	COB	8.89
	BUENA	COC	8.89

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 autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR POR UMA / M2
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	8.89

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, trabes y losa de concreto, vigueta y bovedilla o similar, muros de carga.

OFICINAS.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratrables de concreto armado.



Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

HOSPITAL.

Construcciones destinadas a la atención médica; construidas con materiales de mediana calidad; realizadas por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento gubernamental.

RESTAURANTES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block.

Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M² EN UMA'S
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA	8.89
	OFICINAS	EQB	8.89
	ESTACIONAMIENTOS	EQC	8.89
	HOSPITAL	EQD	8.89
	RESTAURANTES	EQE	8.89
	BUENA	EQF	8.89



ELEMENTOS ACCESORIOS

CALENTADORES SOLARES

Un calentador solar es un dispositivo que convierte energía solar en calor el que calienta el agua dentro de un tanque, fabricado con placas colectoras de calor o tubos de cristal al vacío, montados sobre una estructura de aluminio.

SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN

Equipo electrónico que transmite video y sonido con el fin de generar un dialogo entre dos o más puntos de una edificación, generalmente uno de los puntos de instalación es en el exterior, a un costado del acceso principal.

EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO

Los equipos de seguridad son elementos que ayudan a la protección de las edificaciones dificultando ingresar de forma ilegal o sin permiso, estos sistemas pueden ser electrónicos que generan sonidos en altos decibeles, cercos eléctricos que dan descargas eléctricas al tocar líneas eléctricas, de video al instalar cámaras de video en los exteriores e interiores con el fin de observar actividades sospechosas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M² EN UMA'S
ELEMENTOS Y ACCESORIOS	CALENTADORES SOLARES	EAA	8.89
	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	EAB	8.89
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAC	8.89
	RESTAURANTES	EAD	8.89
	BUENA	EAE	8.89



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.

REJAS

Una reja es un elemento que da seguridad a las edificaciones adosadas a puertas y ventanas hechas de metal, madera, aluminio, con múltiples formas y tamaños según el diseño arquitectónico.

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.

BALCONES

Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación destinado a dar un espacio hacia los exteriores de la construcción con el objeto de dar iluminación, ventilación o ser un espacio de ocio y descanso. regularmente delimitados con una reja o un pretil hecho de diversos materiales.

COCINAS INTEGRALES

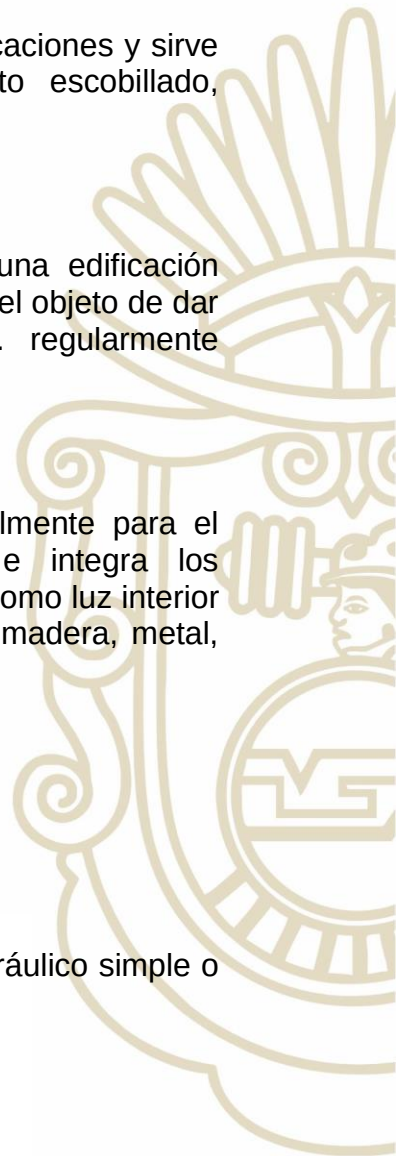
Una cocina integral son los muebles de cocina diseñados especialmente para el espacio con que cuenta la habitación que será la cocina e integra los electrodomésticos en ella, también puede tener elementos de confort como luz interior o inferiores a los gabinetes. Fabricadas en con diversos materiales, madera, metal, concreto, cerámica, fibrocemento.

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

PAVIMENTACIÓN

Son construcciones que como materiales ocupan asfalto, concreto hidráulico simple o bien concreto reforzado o estampado a color.





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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² EN UMA'S
OBRAS COMPLAMENTARIAS	BARDAS	OCA	8.89
	REJAS	OCB	8.89
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCC	8.89
	BALCONES	OCD	8.89
	COCINAS INTEGRALES	OCE	8.89
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCF	8.89
	BARDAS	OCG	8.89
	PAVIMENTACIÓN	OCH	8.89
	ESTACIONAMIENTO	OCI	8.89

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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio**



Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 173 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 PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

