



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

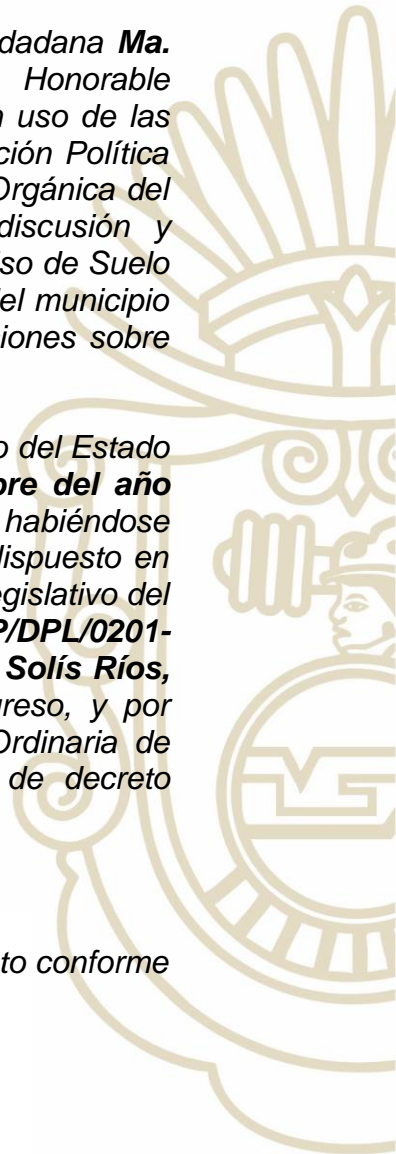
“I. ANTECEDENTES GENERALES

*Por oficio número **PM/035/2024**, del **28 de octubre de 2024**, la Ciudadana **Ma. Dolores Nava Benítez**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Buenavista de Cuellar**, 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 **Buenavista de Cuellar**, 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/0201-16/2024**, 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.

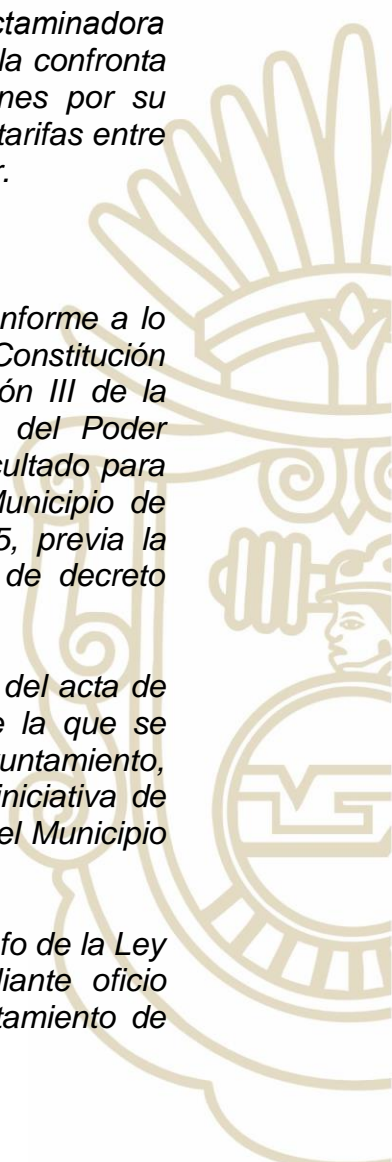
En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las 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 **Buenavista de Cuellar**, 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 unanimidad de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Buenavista de Cuellar**, 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 **DCIP/007**, fechado el **09 de octubre del 2024**, el H. Ayuntamiento de*





Buenavista de Cuellar, 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/1046/2024**, de fecha **14 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, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena; industrial: económica, ligera, mediana, obras complementarias; cisterna, alberca, cancha y bardas, 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 el Reglamento citado, 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 Buenavista de Cuellar, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que , mediante el análisis realizado en el Municipio de Buenavista de Cuellar, se concluye que los Valores Catastrales de Terreno representan el **26.11%** del valor comercial; determinando que los valores catastrales de terreno se encuentran en un **306.31 %**, por abajo del valor comercial; en lo que respecta al valor de la construcción el valor catastral representa un **27.25 %** con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un **234.76 %** por abajo del valor comercial.*

*Por lo anterior señalado se concluye que los valores catastrales de terreno y construcción propuestos para el año 2025, no presentan ningún incremento con respecto a los valores catastrales del año 2024; así mismo la tasa propuesta para el cobro del impuesto del año 2025 es la misma que la del año 2024 del **1.3 al millar** anual; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el mismo descuento del 15 % en enero, el 12 % en febrero, considerando el 50 % de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con discapacidad.*

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 establecen una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:*



SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	BUENAVISTA DE CUELLAR
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	003	EL PLATANAL (EL PLATANAR)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	004	LOS AMATES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	007	CIENEGUILLAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	008	EL COMAL [EL PARAJE DEL COMAL]
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	009	COXCATLÁN
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	010	LOS EPAZOTES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	013	LOS LIMONES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	015	PALMILLAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	019	EL SALITRE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	021	SANTA FE TEPETLAPA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	023	VENTA DE LA NEGRA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	024	ZACAPALCO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	025	EL ZAPOTE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	027	PIMENTEL
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	031	LOS SAUCES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	035	LA CUMBRE (EL PUERTO)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	038	LOS PINOS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	044	AGUA BENDITA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	046	LAS ENRAMADAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	048	IXTLAHUACA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	049	LAS JOYAS (LA PARADA DEL CABALLO)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	055	SAN ISIDRO (LA HACIENDA DE SAN ISIDRO)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	073	LA FUNDICIÓN
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	078	EL PUENTE [GRANJA AVÍCOLA EL PEÑÓN MÓDULO]
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	081	LA ESCONDIDA (RANCHO LA ESCONDIDA)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	082	EL GUERRERENSE [RESTAURANTE]
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA TRAPICHE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA LOMAS DEL BOSQUE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA PARAÍSO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA CANTARRANAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA EL AMATE HUECO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LAS PEÑAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	EL PASO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	CASHILIAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LLANO DEL PEROTE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LLANO DE LOS ADOBES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LA LOMA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LAS GOTERAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	AMATE HUECO



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

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

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

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

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

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

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

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



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

$$FFe=Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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



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

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

$$Fir=Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente


	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60





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

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

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

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





En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

FACTOR RESULTANTE:

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

$$\text{Fre} = \text{Fzo} \times \text{Fub} \times \text{Ffe} \times \text{Fir} \times \text{Fsu}$$

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 número **DCIP/007**, fechado el **9 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/1046/2024** de fecha **14 de Octubre del 2024**, emite contestación de la manera siguiente: **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes**





establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.

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 **Buenavista de Cuellar**, 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 **Buenavista de Cuellar**, 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 **Buenavista de Cuellar**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevaecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda



Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Buenavista de Cuellar**, 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 Buenavista de Cuellar, 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 **Buenavista de Cuellar**, 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 **Buenavista de Cuellar**, 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 **Buenavista de Cuellar**, 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 Buenavista de Cuellar, 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 143 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 BUENAVISTA DE CUELLAR, 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 **Buenavista de Cuellar, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:



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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	NO. DE CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA. EN UMA
000	001	TERRENO DE RIEGO	7.71
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	9.01
000	003	TERRENO DE TEMPORAL	1.79
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	2.56
000	005	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	2.04
000	006	TERRENO DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLE PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	12.87
000	007	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	0.75

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.

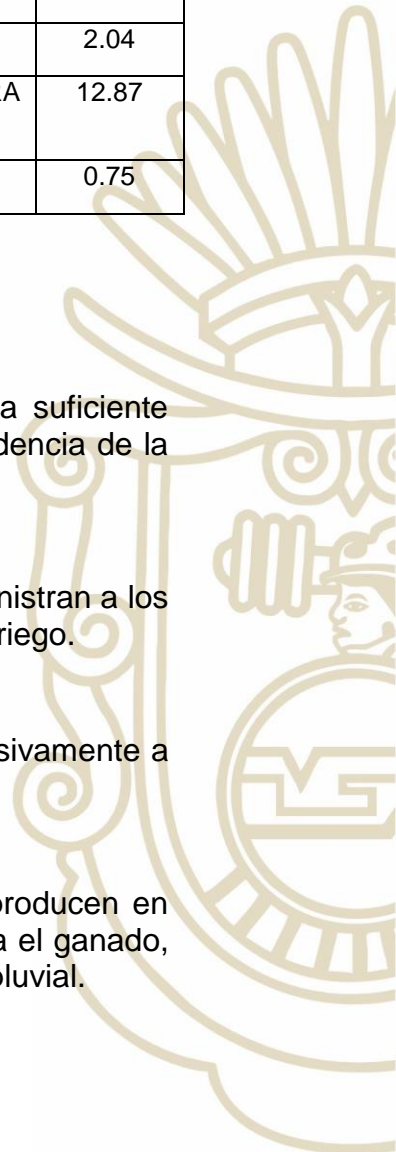
Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

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.

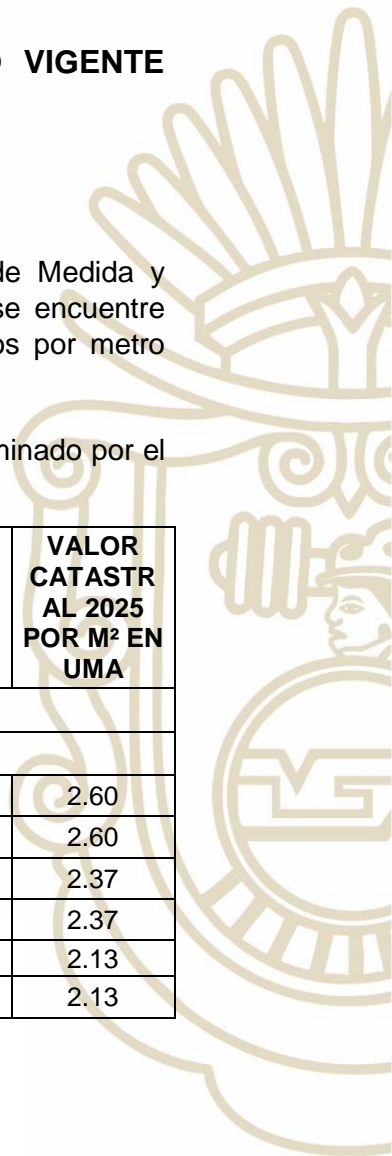
II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

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.

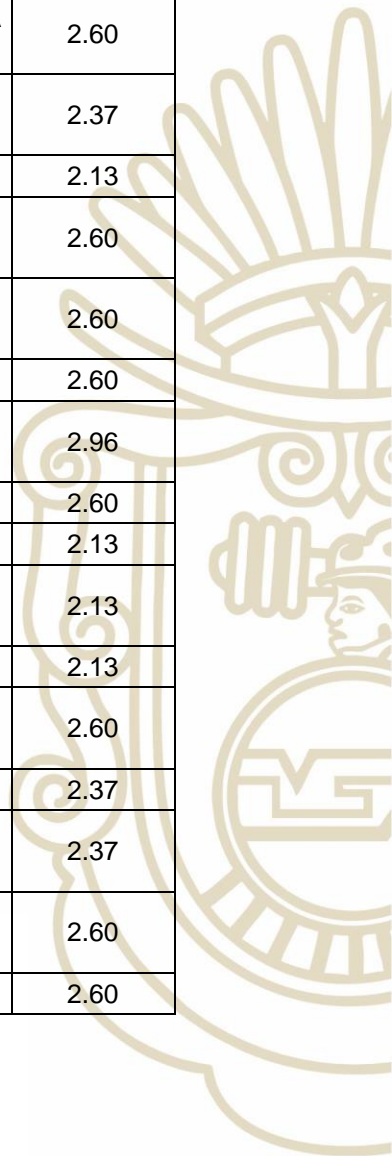
El valor en pesos de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) es el determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	21 DE JUNIO.	2.60
001	001	002	PROGRESO.	2.60
001	001	003	NIÑO ARTILLERO.	2.37
001	001	004	CALLE DE LA CRUZ.	2.37
001	001	005	PROLONGACIÓN FERROCARRIL.	2.13
001	001	006	2DA. PRIVADA SUR	2.13





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	001	007	PRIVADA FERROCARRIL	2.37
001	001	008	EDUCADORES MEXICANOS DE AVENIDA FERROCARRIL	2.60
001	001	009	EDUCADORES MEXICANOS DE CALLE 1RA. PONIENTE	2.37
001	001	010	EDUCADORES MEXICANOS DE CALLE 2DA. PONIENTE	2.60
001	001	011	CALLE MIGUEL URIBE.	2.13
001	001	012	1RA. PONIENTE, DE CALLE PROGRESO.	2.96
001	001	013	1RA. PONIENTE, DE CALLE PROGRESO A CRUCE.	2.60
001	001	014	1RA. PONIENTE, DE CALLE 2DA. PONIENTE.	2.37
001	001	015	2DA. PONIENTE.	2.13
001	001	016	LAZARO CARDENAS, DE CALLE ACAPULCO.	2.60
001	001	017	PRIVADA. LÁZARO CÁRDENAS.	2.60
001	001	018	VICENTE GUERRERO.	2.60
001	001	019	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN.	2.96
001	001	020	NIÑOS HEROES.	2.60
001	001	021	ACAPULCO.	2.13
001	001	022	ACAPULCO, DE CALLE CLUB DE LEONES.	2.13
001	001	023	PRIV. 24 DE FEBRERO.	2.13
001	001	024	CONTINUACIÓN ACAPULCO, A CALLE CLUB DE LEONES.	2.60
001	001	025	PRIVADA NORTE.	2.37
001	001	026	PRIVADA CONTINUACIÓN ACAPULCO.	2.37
001	001	027	PRIV. ACAPULCO A CALLE JOSEFA ORTIZ.	2.60
001	001	028	CLUB DE LEONES.	2.60





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	001	029	CLUB DE LEONES A CALLE HOSPITAL.	2.60
001	001	030	CLUB DE LEONESL A CRUCERO DE CAMINO.	2.60
001	001	031	20 DE NOVIEMBRE.	2.37
001	001	032	PRIVADA 20 DE NOVIEMBRE.	2.37
001	001	033	16 DE SEPTIEMBRE.	2.37
001	001	034	TERCERA SUR.	2.13
001	001	035	CALLE 21 DE JUNIO.	1.78
001	001	036	CERRADA 21 DE JUNIO.	1.78
001	001	037	TERCERA SUR.	1.78
001	001	038	SEGUNDA SUR.	2.13
001	001	039	CALLE DEL HOSPITAL.	2.13
001	001	040	PRIV. HOSPITAL.	2.13
001	001	041	TOMÁS ALBAVERA.	2.60
001	001	042	CALLEJÓN TOMÁS ALBAVERA	2.60
001	001	043	BANDERA NACIONAL.	2.60
001	001	044	MELCHOR OCAMPO.	2.60
001	001	045	HÉROES DE LA INDEPENDENCIA	2.60
001	001	046	CORREGIDORA	2.37
001	001	047	EL MANGUITO.	2.37
001	001	048	EL MANGUITO A CALLE CLUB DE LEONES.	2.96
001	001	049	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ.	3.12
001	001	050	PROLONGACION JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ.	2.96
001	001	051	CERRADA JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ.	2.96
001	001	052	SILVESTRE CASTRO.	2.96
001	001	053	CALLE PRIMERA. SUR.	2.60
001	001	054	DEL DEPORTE.	2.37
001	001	055	PRIVADA DEL DEPORTE.	2.37



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	001	056	SAL SI PUEDES.	2.37
001	001	057	CALLE DEL HOSPITAL A CALLE CLUB DE LEONES.	2.13
001	001	058	FERROCARRIL.	2.37
001	001	059	AVENIDA FERROCARRIL.	2.13
001	001	060	AV. PORTILLO ALVARADO.	2.37
001	001	061	30 DE ABRIL.	2.37
001	001	062	PLAZA 30 DE ABRIL A 10 DE MAYO.	2.13
001	001	063	10 DE MAYO.	2.13
001	001	064	ALVARO OBREGON.	2.37
001	001	065	LA CAMPANA.	2.60
001	001	066	CALLE LIMA.	2.96
001	001	067	LA CAMPANA.	2.13
001	001	068	LINDA VISTA.	2.13
001	001	069	CALLE PRIV. LA CAMPANA.	2.13
001	001	070	PROLONGACION LA CAMPANA A CALLE DEL PANTEON.	2.13
001	001	071	CALLE EN PROYECTO EL CAMPOSANTO.	4.43
001	001	072	DEL PANTEON.	2.37
001	001	073	CERRADA DEL PANTEON A CALLE EL CAMPOSANTO.	2.37
001	001	074	VISTA HERMOSA.	2.37
001	001	075	CONTINUACION VISTA HERMOSA A CALLE IGNACIO ALLENDE.	2.37
001	001	076	PRIVADA VISTA HERMOSA.	2.13
001	001	077	IGNACIO ALLENDE.	2.60
001	001	078	PEDRO FIGUEROA.	2.60
001	001	079	CONSTITUCION.	2.37
001	001	080	CONTINUACION, DE CALLE CONSTITUCION.	2.60
001	001	081	PRIVADA CONSTITUCION.	2.60
001	001	082	EL PEDREGAL.	2.60
001	001	083	PRIVADA PEDREGAL DE CALLE PEDREGAL.	2.37
001	001	084	BENITO JUAREZ.	2.37



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	001	085	BENITO JUAREZ A CALLE DEPORTIVA.	2.37
001	001	086	DEPORTIVA, DE AV. FERROCARRIL.	2.60
001	001	087	PRIVADA DEPORTIVA.	2.60
001	001	088	PRIVADA DEPORTIVA A BARRANCA.	2.37
001	001	089	DEPORTIVA A CALLE CONSTITUCION.	3.12
001	001	090	CONTINUACION DEPORTIVA, DE PEDRO FIGUEROA.	2.60
001	001	091	MANZANO.	2.60
001	001	092	AV. FERROCARRIL, DE CALLE 30 DE ABRIL.	2.60
001	001	093	FERROCARRIL NORTE A COLEGIO DIAZ ESCUDERO.	4.43
001	001	094	FERROCARRIL NORTE A CALLE 12 DE DICIEMBRE.	2.6
001	001	095	CALLE FERROCARRIL.	2.37
001	001	096	EL AMATE.	2.37
001	001	097	EL OCOTE.	2.37
001	001	098	COPAL.	2.37
001	001	099	PIRUL.	2.13
001	001	100	PRIV. FERROCARRIL.	2.13
001	001	101	CALLE FERROCARRIL A COLONIA SUBURBANA FRACCIONAMIENTO CANTARRANAS.	2.13
001	001	102	CALLE FERROCARRIL A CALLE PORTILLO ALVARADO.	2.6
001	001	103	CALLE LOPEZ MATEO.	2.6
001	001	104	PRIVADA CUELLAR.	2.37
001	001	105	PRIVADA CUELLAR A BARRANCA.	2.13
001	001	106	PROLONGACION CUELLAR A BARRANCA.	2.13
001	001	107	PRIVADA A BARRANCA.	2.13
001	001	108	COLEGIO DIAZ ESCUDERO A CALLE 10 DE MAYO.	2.6



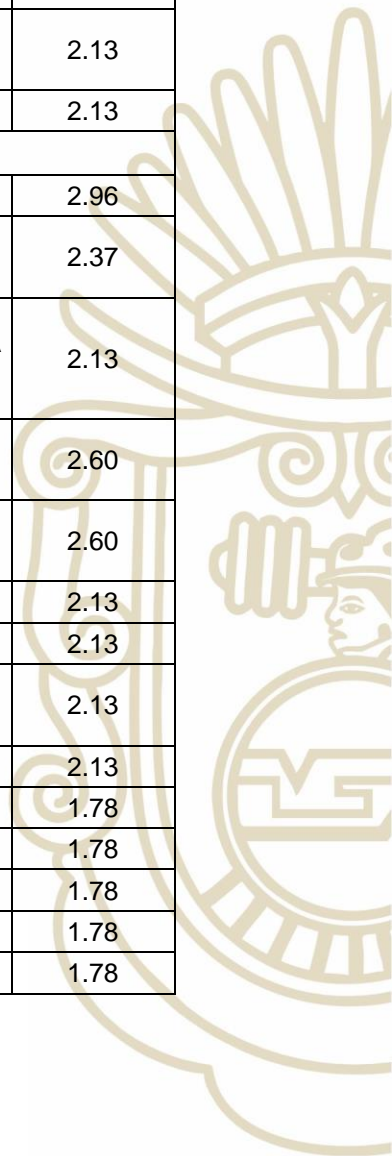
SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	001	109	COLEGIO DIAZ ESCUDERO A CALLE 12 DE DICIEMBRE.	2.6
001	001	110	COLEGIO DIAZ ESCUDERO A LA PILA.	2.37
001	001	111	CONTINUACION COLEGIO HACIA CAMINO A LAS NUECES.	1.78
001	001	112	CUARTA NORTE.	2.6
001	001	113	CALLE ALVAREZ.	2.6
001	001	114	PRIVADA ALVAREZ.	2.37
001	001	115	TERCERA NORTE.	2.37
001	001	116	INDUSTRIA.	2.37
001	001	117	SEGUNDA NORTE.	2.6
001	001	118	SAN ANTONIO.	2.6
001	001	119	ESCONDIDA.	2.37
001	001	120	PLAZA 30 DE ABRIL.	3.12
001	001	121	CONTINUACION 30 DE ABRIL A CALLE PRIMERA SUR.	2.6
001	001	122	10 DE MAYO.	2.96
001	001	123	HERMENEGILDO GALEANA.	2.6
001	001	124	12 DE DICIEMBRE.	2.6
001	001	125	PRIVADA 12 DE DICIEMBRE.	2.13
001	001	126	10 DE MAYO A CALLE HERMENEGILDO GALEANA.	2.96
001	001	127	10 DE ENERO.	2.6
COLONIA 002 LA GUADALUPE				
001	002	001	MIGUEL HIDALGO.	2.62
001	002	002	MIGUEL HIDALGO A CALLE AGUSTIN BOTELLO.	2.37
001	002	003	CONTINUACION MIGUEL HIDALGO.	2.13
001	002	004	VICENTE GUERRERO.	2.37
001	002	005	VICENTE GUERRERO A CALLE PRIV. HIDALGO.	2.13



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	002	006	PRIV. VICENTE GUERRERO 1.	2.13
001	002	007	AGUSTIN BOTELLO.	2.37
001	002	008	AGUSTIN BOTELLO A CALLE HIDALGO.	2.13
001	002	009	HEROES DE BUENAVISTA.	2.13
001	002	010	PRIVADA VICENTE GUERRERO 2.	1.78
001	002	011	PRIV. 12 DE ENERO.	2.37
001	002	012	PRIVADA MIGUEL HIDALGO.	2.60
001	002	013	TRAPICHE.	2.62
001	002	014	ENRIQUE C. REBSAMEN.	2.37
001	002	015	CALLE DEFENSORES DE BUENAVISTA.	2.62
001	002	016	ENRIQUE C. REBSAMEN.	2.13
001	002	017	PRIV. DE DEFENSORES DE BUENAVISTA.	2.62
001	002	018	PRIVADA DE HIDALGO.	2.37
001	002	019	PRIVADA NORTE.	2.37
001	002	020	PRIVADA NORTE A CLUB DE LEONES.	2.13
001	002	021	ANDADOR VALLADARES.	2.13
001	002	022	LA FUNDICION.	1.78
COLONIA 003 LAS PALMAS				
001	003	001	CALLE EL GUAYABO.	2.96
001	003	002	IGNACIO ZARAGOZA.	2.60
001	003	003	LA CAMPANA.	2.60
001	003	004	LA CAMPANA CALLE NACIONES UNIDAS.	2.60
001	003	005	CALLEJON LA CAMPANA.	2.37
001	003	006	NACIONES UNIDAS.	2.60
001	003	007	PRIVADA IGNACIO ZARAGOZA.	2.60
001	003	008	NIÑO PERDIDO.	2.96
001	003	009	PRIVADA NIÑO PERDIDO.	2.13



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	003	010	PROLONGACION IGNACIO ALLENDE.	2.60
001	003	011	FRANCISCO I. MADERO.	2.60
001	003	012	PRIVADA FRANCISCO I. MADERO.	2.60
001	003	013	INDEPENDENCIA.	2.13
001	003	014	IGNACIO ALLENDE.	2.6
001	003	015	PRIVADA IGNACIO ALLENDE.	2.13
001	003	016	PARIS.	2.6
001	003	017	CONTINUACION NACIONES UNIDAS.	2.13
001	003	018	PRIVADA PARIS.	2.13
COLONIA 004 TLACHICHILPA				
001	004	001	BENJAMIN GUTIERREZ.	2.96
001	004	002	BENJAMIN GUTIERREZ A FRANCISCO I. MADERO.	2.37
001	004	003	CONTINUACION BENJAMIN GUTIERREZ A CALLE FERROCARRIL.	2.13
001	004	004	PROLONGACION BENJAMIN GUTIERREZ.	2.60
001	004	005	CALLEJON BENJAMIN GUTIERREZ.	2.60
001	004	006	COMONFORT.	2.13
001	004	007	NICOLAS BRAVO.	2.13
001	004	008	PRIVADA BENJAMIN GUTIERREZ.	2.13
001	004	009	LA CAMPANA.	2.13
001	004	010	CALLE NACIONES UNIDAS.	1.78
001	004	011	CALLE ROBLES.	1.78
001	004	012	20 DE ENERO.	1.78
001	004	013	AMATE.	1.78
001	004	014	ROBLE.	1.78





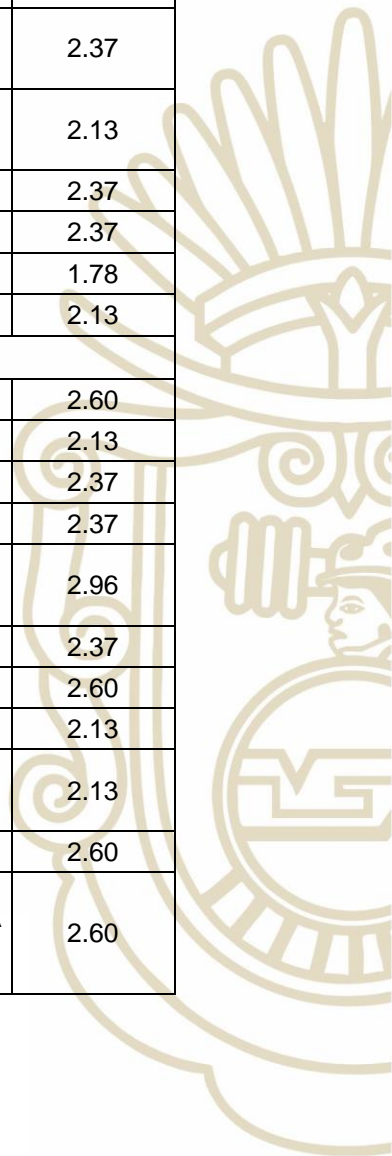
SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	004	015	ENCINO.	2.13
001	004	016	PINO.	2.13
001	004	017	MAGUEY.	2.96
001	004	018	LA CAMPANA.	2.60
001	004	019	EL PANTEON.	2.60
001	004	020	CALLE FRANCISCO I. MADERO.	2.37
001	004	021	CERRADA DEL PANTEON.	2.37
001	004	022	FERROCARRIL.	2.60
001	004	023	FERROCARRIL A CALLE PROGRESO.	2.60
001	004	024	23 DE JUNIO.	2.37
001	004	025	PROGRESO.	2.13
001	004	026	NIÑO ARTILLERO.	2.60
001	004	027	JARA.	2.13
001	004	028	NICOLAS BRAVO.	2.13
001	004	029	PRIV. EL LIMON.	2.13
001	004	030	PRIVADA NICOLAS BRAVO.	1.78
001	004	031	PROLONGACION NICOLAS BRAVO.	1.78
001	004	032	PRIVADA PROLONGACION NICOLAS BRAVO.	1.78
001	004	033	SEGUNDA PONIENTE.	1.78
001	004	034	CONTINUACION PONIENTE.	
001	004	035	CALLE NARANJO.	1.78
001	004	036	PROLONGACION 2A. PONIENTE.	1.78
001	004	037	LOS COYOTES.	2.13
001	004	038	PRIV. SIN NOMBRE.	2.13
001	004	039	LAS GOTERAS.	2.13
001	004	040	CONTINUACION GOTERAS.	1.78
001	004	041	CAMPO VERDE.	1.78
001	004	042	CORRAL DE TOROS.	1.78
COLONIA 005 EL TEXCAL				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	005	001	CALLE FERROCARRIL SUR.	1.78
001	005	002	CALLE LOS HORNOS.	1.78
001	005	003	PRIVADA HORNOS	1.78
COLONIA 006 LA HUERTA				
001	006	001	LA HUERTA.	2.60
001	006	002	PRIVADA LA HUERTA.	2.13
001	006	003	TAMARINDO.	2.13
001	006	004	PRIVADA TAMARINDO.	2.13
COLONIA 007 NUEVA ESPAÑA				
001	007	001	REYES CATOLICOS.	2.13
001	007	002	PRIVADA REYES CATOLICOS.	2.13
001	007	003	CALLE NUEVA GALICIA.	1.78
001	007	004	CONTINUACION REYES CATOLICOS.	1.78
COLONIA 008 AGUA BUENA				
001	008	001	PADRE DAVID URIBE.	2.60
001	008	002	MARIANO ABASOLO.	2.60
001	008	003	PRIVADA MARIANO ABASOLO.	2.13
001	008	004	MARIANO ABASOLO A CALLE PADRE DAVID URIBE VELASCO.	2.37
001	008	005	PEDREGAL.	2.37
001	008	006	CALLE DEL MIRADOR.	1.78
001	008	007	PRIMERA NORTE.	1.78
001	008	008	PRIVADA PRIMERA NORTE.	1.78
001	008	009	IGNACIO ALDAMA.	1.78
001	008	010	IGNACIO ALDAMA A CALLE EL MIRADOR.	1.78
001	008	011	PRIVADA 10 DE MAYO.	1.78
001	008	012	CALLE ALDAMA.	1.78
COLONIA 009 JARDINES DE AGUA BUENA				
001	009	001	CALLE DEL HOSPITAL.	2.60
001	009	002	ANDADOR DEL HOSPITAL.	2.60
001	009	003	PADRE DAVID URIBE.	2.60



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	009	004	PROLONGACION PADRE DAVID URIBE VELASCO.	2.37
001	009	005	MARIANO ABASOLO.	2.37
001	009	006	JARDINES DE AGUA BUENA.	1.78
001	009	007	CALLE RODOLFO RUIZ CORTINEZ.	1.78
001	009	008	CONTINUACION JARDINES DE AGUA BUENA.	2.13
001	009	009	PRIV. ADOLFO RUIZ CORTINEZ.	2.13
001	009	010	PRIVADA JARDINES DE AGUA BUENA.	2.37
001	009	011	CERRADA ADOLFO RUIZ CORTINEZ.	2.13
001	009	012	SEGUNDA SUR.	2.37
001	009	013	CLUB DE LEONES.	2.37
001	009	014	CALLE ARROYO.	1.78
001	009	015	NOPALERA.	2.13
COLONIA 010 SAN ANTONIO				
001	010	001	SAN ANTONIO.	2.60
001	010	002	PRIV. SAN ANTONIO.	2.13
001	010	003	CERRITO DE SAN ANTONIO.	2.37
001	010	004	PRIMERA NORTE.	2.37
001	010	005	PRIMERA NORTE A CALLE CERRITO DE SAN ANTONIO.	2.96
001	010	006	10 DE MAYO.	2.37
001	010	007	10 DE MAYO A HOSPITAL.	2.60
001	010	008	SEGUNDA NORTE.	2.13
001	010	009	CERRADA DE COLEGIO DIAZ ESCUDERO.	2.13
001	010	010	CUAUHTEMOC.	2.60
001	010	011	CUAUHTEMOC HACIA EL NORTE DE LA CIUDAD "LA LOMA".	2.60





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	010	012	PRIVADA CUAUHEMOC.	2.37
001	010	013	CERRADA CUAUHEMOC.	2.13
001	010	014	HERMENEGILDO GALEANA.	2.13
001	010	015	IGNACIO LOPEZ RAYON.	2.13
001	010	016	SANTA. CECILIA.	2.13
001	010	017	PRIVADA SANTA CECILIA.	2.13
001	010	018	CALLEJON SANTA CECILIA.	2.13
001	010	019	3 DE MAYO.	2.13
001	010	020	LIBERTAD.	2.37
001	010	021	12 DE DICIEMBRE.	2.37
001	010	022	12 DE DICIEMBRE A CALLE COLEGIO.	3.12
001	010	023	12 DE DICIEMBRE A CALLE CUAUHEMOC.	2.37
001	010	024	CALLEJON 12 DE DICIEMBRE.	2.13
001	010	025	COLEGIO DIAZ ESCUDERO.	2.37
001	010	026	COLEGIO DIAZ ESCUDERO A CAMINO A LAS NUECES.	2.37
LOCALIDADES				
011 EL PLATANAL (EL PLATANAR)				
001	011	001	SIN NOMBRE	1.24
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
012 LOS AMATES				
001	012	001	SIN NOMBRE	1.24
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
013 CIENEGUILLAS				
001	013	001	SIN NOMBRE	1.24
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
014 EL COMAL [EL PARAJE DEL COMAL]				
001	014	001	SIN NOMBRE	1.24
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
015 COXCATLÁN				
001	015	001	SIN NOMBRE	1.24



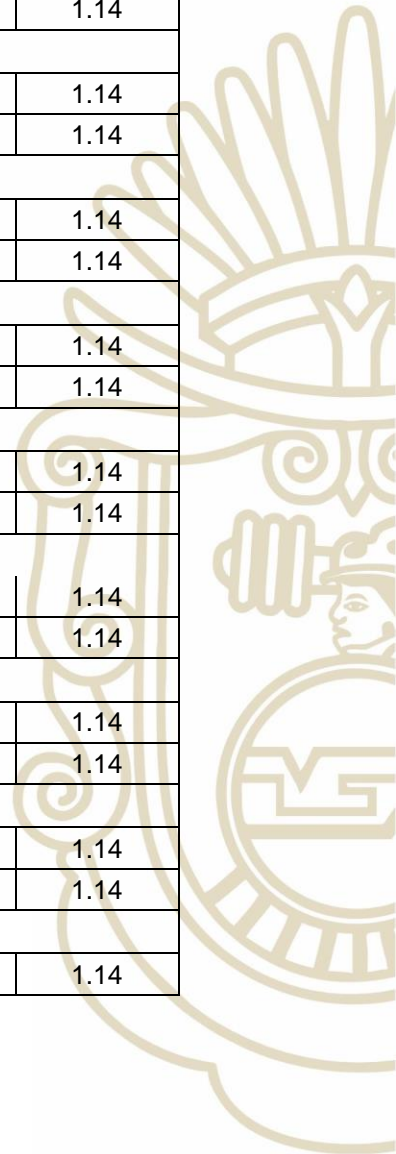
SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
016 LOS EPAZOTES				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.24
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
017 LOS LIMONES				
001	017	001	SIN NOMBRE	1.24
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
018 PALMILLAS				
001	018	001	SIN NOMBRE	1.24
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
019 EL SALITRE				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.24
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
020 SANTA FE TEPETLAPA				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.24
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
021 VENTA DE LA NEGRA				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.24
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
022 ZACAPALCO				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.24
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
023 EL ZAPOTE				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.24
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
024 PIMENTEL				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.24
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
025 LOS SAUCES				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.24
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
026 LA CUMBRE (EL PUERTO)				
001	026	001	SIN NOMBRE	1.24



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
027 LOS PINOS				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.24
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
028 AGUA BENDITA				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.24
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
029 LAS ENRAMADAS				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.24
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
030 IXTLAHUACA				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.24
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
031 LAS JOYAS (LA PARADA DEL CABALLO)				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.24
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
032 SAN ISIDRO (LA HACIENDA DE SAN ISIDRO)				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.24
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
033 LA FUNDICIÓN				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.24
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
034 EL PUENTE [GRANJA AVÍCOLA EL PEÑÓN MÓDULO]				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.24
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
035 LA ESCONDIDA (RANCHO LA ESCONDIDA)				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.24
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
036 EL GUERRERENSE [RESTAURANTE]				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.24
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
037 COLONIA TRAPICHE				
001	037	001	SIN NOMBRE	1.14



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
038 COLONIA LOMAS DEL BOSQUE				
001	038	001	SIN NOMBRE	1.14
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
039 COLONIA PARAÍSO				
001	039	001	SIN NOMBRE	1.14
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
040 COLONIA CANTARRANAS				
001	040	001	SIN NOMBRE	1.14
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
041 COLONIA EL AMATE HUECO				
001	041	001	SIN NOMBRE	1.14
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
042 COLONIA LAS PEÑAS				
001	042	001	SIN NOMBRE	1.14
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
043 EL PASO				
001	043	001	SIN NOMBRE	1.14
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
044 CASHILIAS				
001	044	001	SIN NOMBRE	1.14
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
045 LLANO DEL PEROTE				
001	045	001	SIN NOMBRE	1.14
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
046 LLANO DE LOS ADOBES				
001	046	001	SIN NOMBRE	1.14
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
047 LA LOMA				
001	047	001	SIN NOMBRE	1.14
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
048 LAS GOTERAS				
001	048	001	SIN NOMBRE	1.14





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL AL 2025 POR M ² EN UMA
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
049 AMATE HUECO				
001	049	001	SIN NOMBRE	1.14
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14

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

1.- 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.

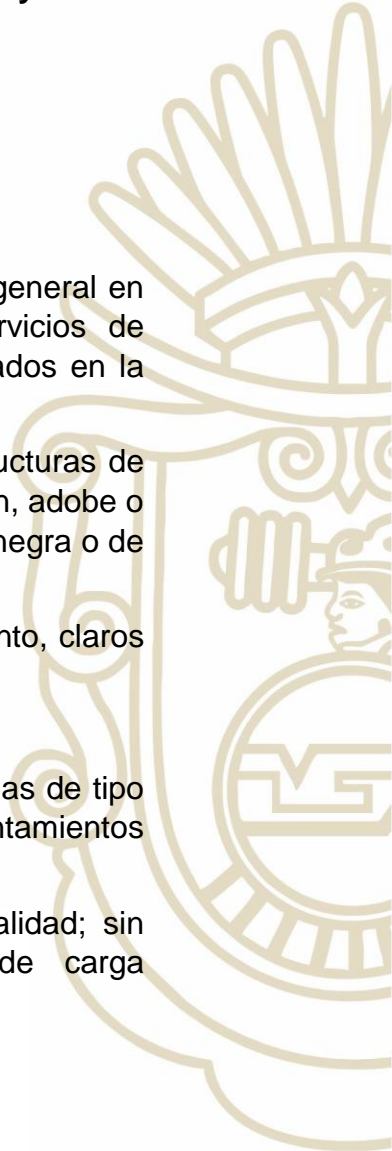
Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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.

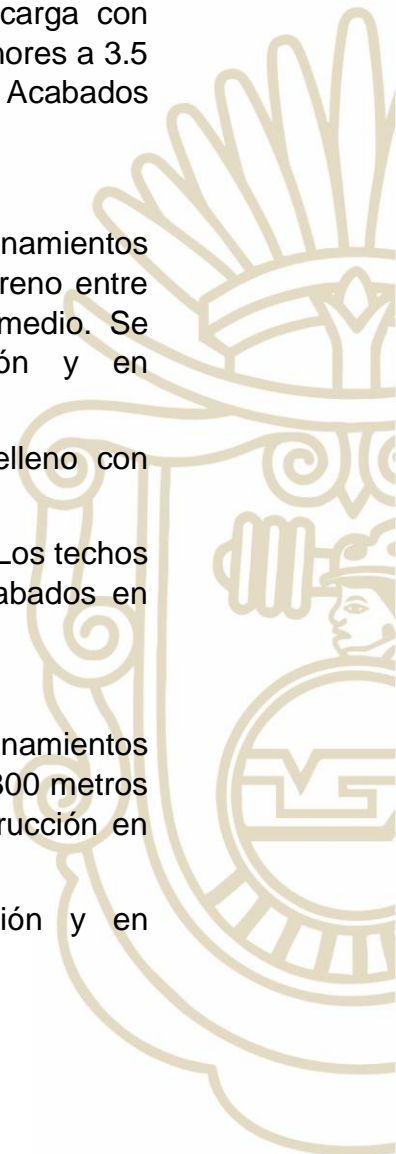
Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento.

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.

5.- INTERÉS MEDIO

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

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





Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

6.- 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.

7.- MUY BUENA

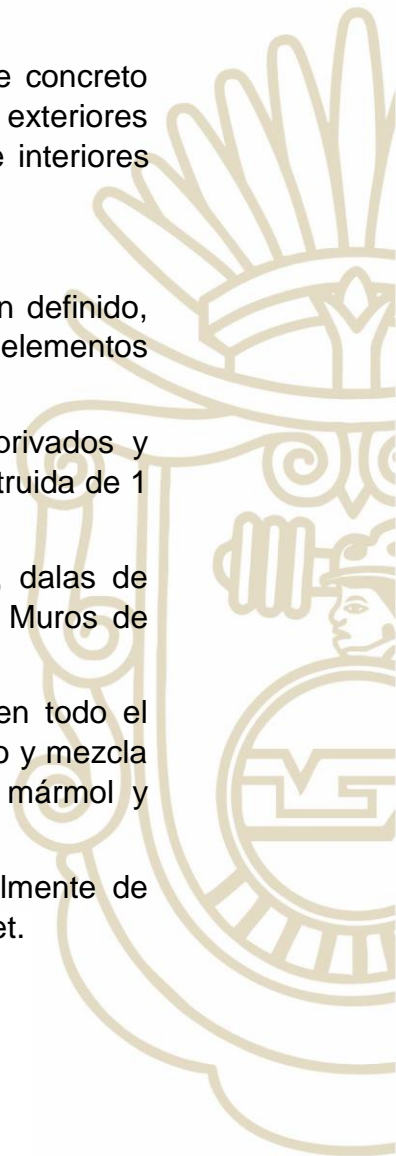
Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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





USO	CLASE	CLAVE CONSTRUCCIÓN	DE	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA		1.50
	ECONÓMICA	HAB		4.90
	INTERÉS SOCIAL	HAC		6.20
	REGULAR	HAD		7.20
	INTERÉS MEDIO	HAE		9.00
	BUENA	HAF		15.20
	MUY BUENA	HAG		22.00

USO COMERCIAL

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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.

4.- MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

USO	CLASE	CLAVE CONSTRUCCIÓN	DE VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	9.47
	REGULAR	COB	11.84
	BUENA	COC	16.00
	MUY BUENA	COD	20.71

USO INDUSTRIAL

1.- 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.

2.- 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 autofinanciamiento o financiamiento bancario.

3.- 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; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 UMA	EN
INDUSTRIAL	ECONOMÍA	INA	11.84	
	LIGERA	INB	14.20	
	MEDIANA	INC	17.00	

OBRA COMPLEMENTARIA

1.- CISTERNAS:

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

2.- ALBERCA:

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



3.- CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH O TENIS:

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

4.- BARDAS DE TABIQUE:

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	CISTERNA	OCA	8.28
	ALBERCA	OCB	2.24
	CANCHA DE FUTBOL	OCC	0.95
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCD	0.95
	CANCHA DE FRONTÓN	OCE	0.95
	CANCHA DE SQUASH	OCF	0.95
	CANCHA DE TENIS	OCG	0.95
	BARDAS DE TABIQUE	OCH	1.77

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 **Buenavista de Cuellar**, 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 **Buenavista de**





Cuellar, 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 **Buenvista de Cuellar**, 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 143 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 BUENAVISTA DE CUELLAR, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

