C. DIPUTADA YANELLY HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.

El que suscribe, Joaquín Rosendo Luciano, Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Zapotitlán Tablas, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los Artículos 115 fracción IV, inciso C), segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 229 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231; 62 fracción III de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, 34 y 35 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; y 20, 21, 22, 23 y 24 del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, presento a su consideración para su análisis, revisión y aprobación en su caso, la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, misma que fue elaborada en base a los siguientes considerandos:

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 2023, 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; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.

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 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, 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 Zapotitlán Tablas, Guerrero, 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; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **9.78 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **1.04 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; 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 considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera Municipal y localidades en el sector catastral 001, 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	Colonias
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	Centro
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	Santa Cecilia
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	El Calvario
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	El Peligro
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	El Ahuehuete
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	El Porvenir
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	072	Santo Niño
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	003	Ahuixotitla
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	005	Ayotoxtla
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	010	San Miguel Cuixapa
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	013	Escalerilla Lagunas
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	015	Huiztlatzala
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	016	Ixtlahuazaca
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	021	Tamaloya
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	043	Tres Lagunas
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	046	Vista Hermosa
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	055	Cerro Verde
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	060	Laguna Membrillo
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	106	San Miguel Cuixapa Norte
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	120	Villa de Guadalupe
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	130	San Juan
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	068	Piedra Ancha
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	071	Piedra Pinta
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	080	Las Minas
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	081	Rio San Marcos
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	115	El Sombrerito
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	123	Linda Vista
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	125	El Sauce
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	126	San Marcos
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	128	El Fresno
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	129	Plan de Guadalupe
12	Guerrero	072	Zapotitlán Tablas	132	Santa Cruz

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

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

FIr = Fp * Fd *Ffo

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

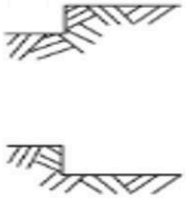
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

Fre= Fzo x Fub x Ffe x Fir x 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 USO y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde: $$Fed = \frac{((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10)}{VU}$$

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 SFA/SI/CGC/968/2022, fechado el 30 de Septiembre del 2022, 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 2023; la que con oficio _____ de fecha _____, emite contestación de la manera siguiente: " por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley." Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

S E C T O R C A T A S T R A L 0 0 1

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	COLONIAS	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001 Centro				
001	001	001	Sin nombre	1.70

001	001	001	Andador sin nombre	1.70
001	001	001	Todas las calles	1.70
002 Santa Cecilia				
001	002	001	Sin nombre	1.70
001	002	001	Andador sin nombre	1.70
001	002	001	Todas las calles	1.70
003 El Calvario				
001	003	001	Sin nombre	1.70
001	003	001	Andador sin nombre	1.70
001	003	001	Todas las calles	1.70
004 El Peligro				
001	004	001	Sin nombre	1.70
001	004	001	Andador sin nombre	1.70
001	004	001	Todas las calles	1.70
005 El Ahuehuete				
001	005	001	Sin nombre	1.70
001	005	001	Andador sin nombre	1.70
001	005	001	Todas las calles	1.70
006 El Porvenir				
001	006	001	Sin nombre	1.70
001	006	001	Andador sin nombre	1.70
001	006	001	Todas las calles	1.70
007 Santo Niño				
001	007	001	Sin nombre	1.70
001	007	001	Andador sin nombre	1.70
001	007	001	Todas las calles	1.70
COMUNIDADES				
008 Ahuixotitla				
001	008	001	Sin nombre	1.46
001	008	001	Andador sin nombre	1.46
001	008	001	Todas las calles	1.46
009 Ayotoxtla				
001	009	001	Sin nombre	1.46
001	009	001	Andador sin nombre	1.46
001	009	001	Todas las calles	1.46
010 San Miguel Cuixapa				
001	010	001	Sin nombre	1.46
001	010	001	Andador sin nombre	1.46

001	010	001	Todas las calles	1.46
011 Escalerilla lagunas				
001	011	001	Sin nombre	1.46
001	011	001	Andador sin nombre	1.46
001	011	001	Todas las calles	1.46
012 Huiztlatzala				
001	012	001	Sin nombre	1.46
001	012	001	Andador sin nombre	1.46
001	012	001	Todas las calles	1.46
013 Ixtlahuazaca				
001	013	001	Sin nombre	1.46
001	013	001	Andador sin nombre	1.46
001	013	001	Todas las calles	1.46
014 Tamaloya				
001	014	001	Sin nombre	1.46
001	014	001	Andador sin nombre	1.46
001	014	001	Todas las calles	1.46
015 Tres lagunas				
001	015	001	Sin nombre	1.46
001	015	001	Andador sin nombre	1.46
001	015	001	Todas las calles	1.46
016 Vista hermosa				
001	016	001	Sin nombre	1.46
001	016	001	Andador sin nombre	1.46
001	016	001	Todas las calles	1.46
017 Laguna membrillo				
001	017	001	Sin nombre	1.46
001	017	001	Andador sin nombre	1.46
001	017	001	Todas las calles	1.46
018 San miguel cuixapa norte				
001	018	001	Sin nombre	1.46
001	018	001	Andador sin nombre	1.46
001	018	001	Todas las calles	1.46
019 Villa de Guadalupe				
001	019	001	Sin nombre	1.46
001	019	001	Andador sin nombre	1.46
001	019	001	Todas las calles	1.46
020 San juan				
001	020	001	Sin nombre	1.46
001	020	001	Andador sin nombre	1.46
001	020	001	Todas las calles	1.46

003 DELEGACIONES				
021 Piedra ancha				
001	021	001	Sin nombre	1.22
001	021	001	Andador sin nombre	1.22
001	021	001	Todas las calles	1.22
022 Piedra pinta				
001	022	001	Sin nombre	1.22
001	022	001	Andador sin nombre	1.22
001	022	001	Todas las calles	1.22
023 Las minas				
001	023	001	Sin nombre	1.22
001	023	001	Andador sin nombre	1.22
001	023	001	Todas las calles	1.22
024 Rio san marcos				
001	024	001	Sin nombre	1.22
001	024	001	Andador sin nombre	1.22
001	024	001	Todas las calles	1.22
025 El sombrerito				
001	025	001	Sin nombre	1.22
001	025	001	Andador sin nombre	1.22
001	025	001	Todas las calles	1.22
026 Linda vista				
001	026	001	Sin nombre	1.22
001	026	001	Andador sin nombre	1.22
001	026	001	Todas las calles	1.22
027 El sauce				
001	027	001	Sin nombre	1.22
001	027	001	Andador sin nombre	1.22
001	027	001	Todas las calles	1.22
028 San marcos				
001	028	001	Sin nombre	1.22
001	028	001	Andador sin nombre	1.22
001	028	001	Todas las calles	1.22
029 El fresno				
001	029	001	Sin nombre	1.22
001	029	001	Andador sin nombre	1.22
001	029	001	Todas las calles	1.22
030 Plan de Guadalupe				
001	030	001	Sin nombre	1.22

001	030	001	Andador sin nombre	1.22
001	030	001	Todas las calles	1.22
031 Santa cruz				
001	031	001	Sin nombre	1.22
001	031	001	Andador sin nombre	1.22
001	031	001	Todas las calles	1.22

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

S E C T O R C A T A S T R A L 0 0 0

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	130.19
000	2	Terrenos de Humedad.	130.19
000	3	Terrenos de Temporal.	53.26
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.47
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	29.59
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	130.19
000	7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	130.19

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.

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de

infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

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

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

ECONÓMICA

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

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

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

REGULAR

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

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

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

BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad.

Superficie entre 200 y 500 m2 en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

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

MUY BUENA

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

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

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

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

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
H A B I T A C I	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.71
	REGULAR	HAC	0.95

O N A L	BUENA	HAD	1.18
	MUY BUENA	HAE	2.37

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 CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.95
	REGULAR	COB	1.18
	BUENA	COC	2.96

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2023**.

ARTICULO SEGUNDO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Dado en el recinto oficial del H. Ayuntamiento de Zapotitlán Tablas, Guerrero, a los **xx días del mes de octubre del año 2022.**

1. **EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOTITLÁN TABLAS. GRO.**

C. JOAQUÍN ROSENDO LUCIANO

PRESIDENTE MUNICIPAL DE ZAPOTITLAN TABLAS

2.

LA SÍNDICA PROCURADORA

PROFA. ANGÉLICA FLORES SPINDOLA

REGIDURÍA DE OBRAS PÚBLICAS

C. ARTEMIO MENENCIO MARTÍNEZ

REGIDURÍA DE DESARROLLO RURAL

C. ISABEL TENORIO TAPIA

REGIDURÍA DE EDUCACIÓN

C. HONORINA VÁZQUEZ DIRCIO

REGIDURÍA DE SALUD

C. HORACIO GARCIA MORAN

REGIDURÍA DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DE LA MUJER

C. ENRIQUETA JUAN

SECRETARIO GENERAL DEL H.
AYUNTAMIENTO

C. FELIX NAVARRO FRANCO

ANEXO

1.- FICHA TÉCNICA DEL ESTUDIO DE MERCADO

1.1- FICHA TÉCNICA

PREDIO EN ESTUDIO: LT-+32 MZA-02



1.2-INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO URBANO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Actualmente la zona en estudio cuenta con los siguientes servicios básicos:

a) Suministro de Agua.
b) Vialidades pavimentadas.
c) Drenaje.
d) Energía eléctrica
e) Alumbrado público.
f) Banquetas y guarniciones.
g) Escuelas.
h) Centros de salud
i) Vigilancia y servicios de limpia.
j) Parques públicos y jardines.

1.3- USO NORMATIVO

(No se cuenta con un Plan director de Desarrollo Urbano de Zapotitlán Tablas 2015-2030)

1.4- FICHA DE VALORES PARA ESTUDIO DE MERCADO

DATOS			
CLAVE DE CALLE	MANZANA S/N	**CLAVE DE CONSTRUCCIÓN**	ECONÓMICA

UBICACIÓN	CALLE JUAN N ÁLVAREZ SIN NÚMERO.		
BARRIO	COL. CENTRO, ZAPOTITLÁN TABLAS, GUERRERO.		
CARACTERÍSTICAS	PREDIO URBANO CONSTRUIDO.		
USO ACTUAL	HABITACIONAL		

CONCEPTO	**SUPERFICIE (M²)**	**COMERCIAL**		**CATASTRAL**	
		VALOR UNITARIO(M²)	**VALOR ($)**	**VALOR UNITARIO(M²)**	**VALOR ($)**
TERRENO	120.00	$2,187.50	$262,500.00	$ 163.57	$19,628.88
CONSTRUCCIÓN	100.00	$6,583.33	$658,333.00	$68.32	$6,832.00
		TOTAL DE LA OPERACIÓN	$920,833.00	**TOTAL DE LA OPERACIÓN**	$26,460.88
Representación % valor comercial de terreno respecto al catastral					**7.48 %**
Representación % valor comercial de construcción respecto al catastral					**1.04 %**

VALORES CATASTRALES					
AÑO	**VALOR TERRENO**	**VALOR CONSTRUCCIÓN**	**VALOR OBRA COMPLEMENTARIA**	**VALOR ELEMENTOS ACCESORIOS**	**VALOR CATASTRAL**
2022	$10,969.20	$6,832.00	$ 0.00	$ 0.00	$ 17,801.20
2023	$19,628.88	$6,832.00	$ 0.00	$ 0.00	$ 26,460.88
Representación % valor catastral respecto a valor comercial 2022					**2.87 %**
Porcentaje de incremento del valor catastral de 2023 vs 2022.					**0.94%**

1.5- MACRO LOCALIZACIÓN



(Captura Google Earth, Zapotitlán Tablas, Guerrero)

1.6- MICRO LOCALIZACIÓN



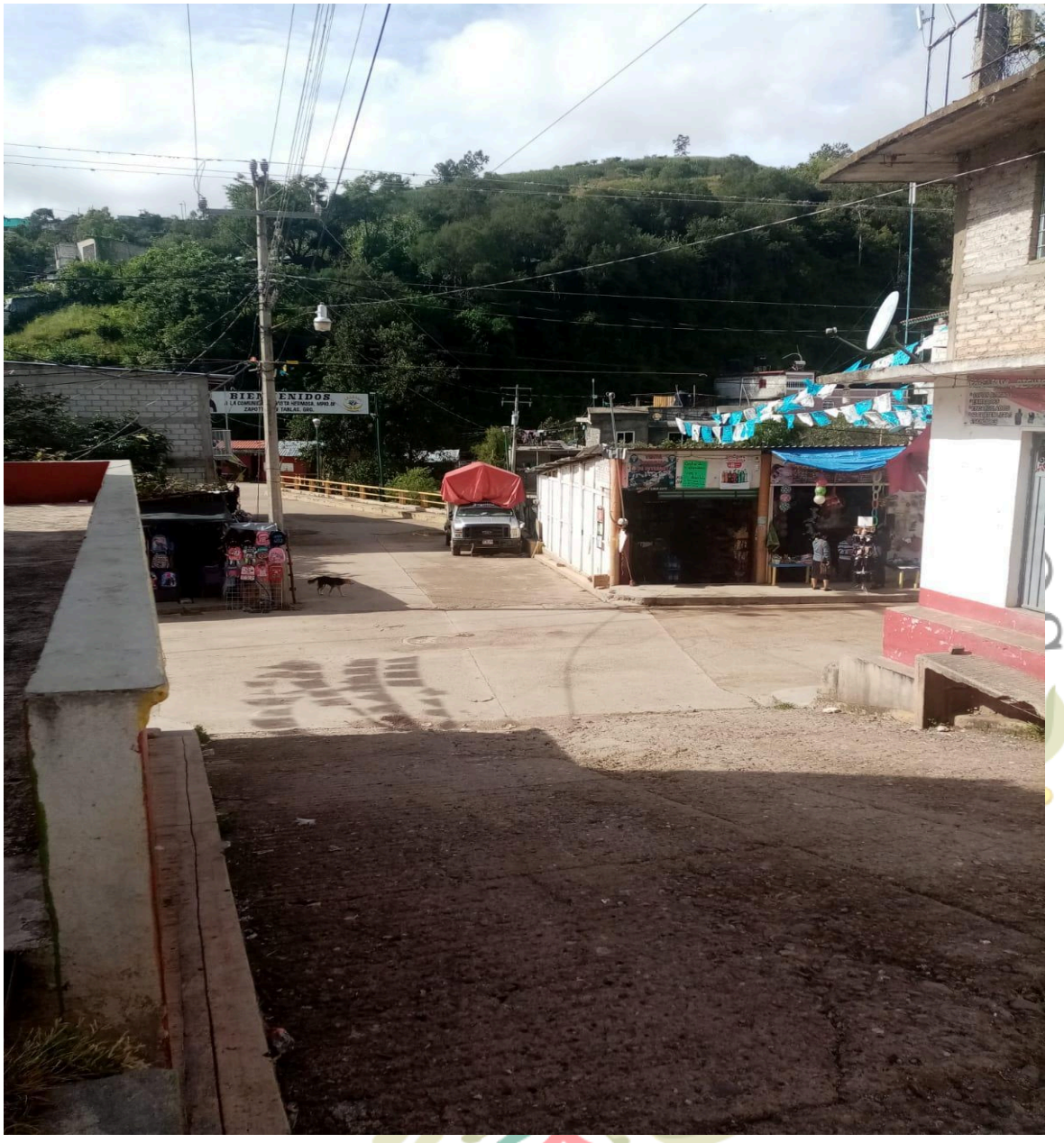
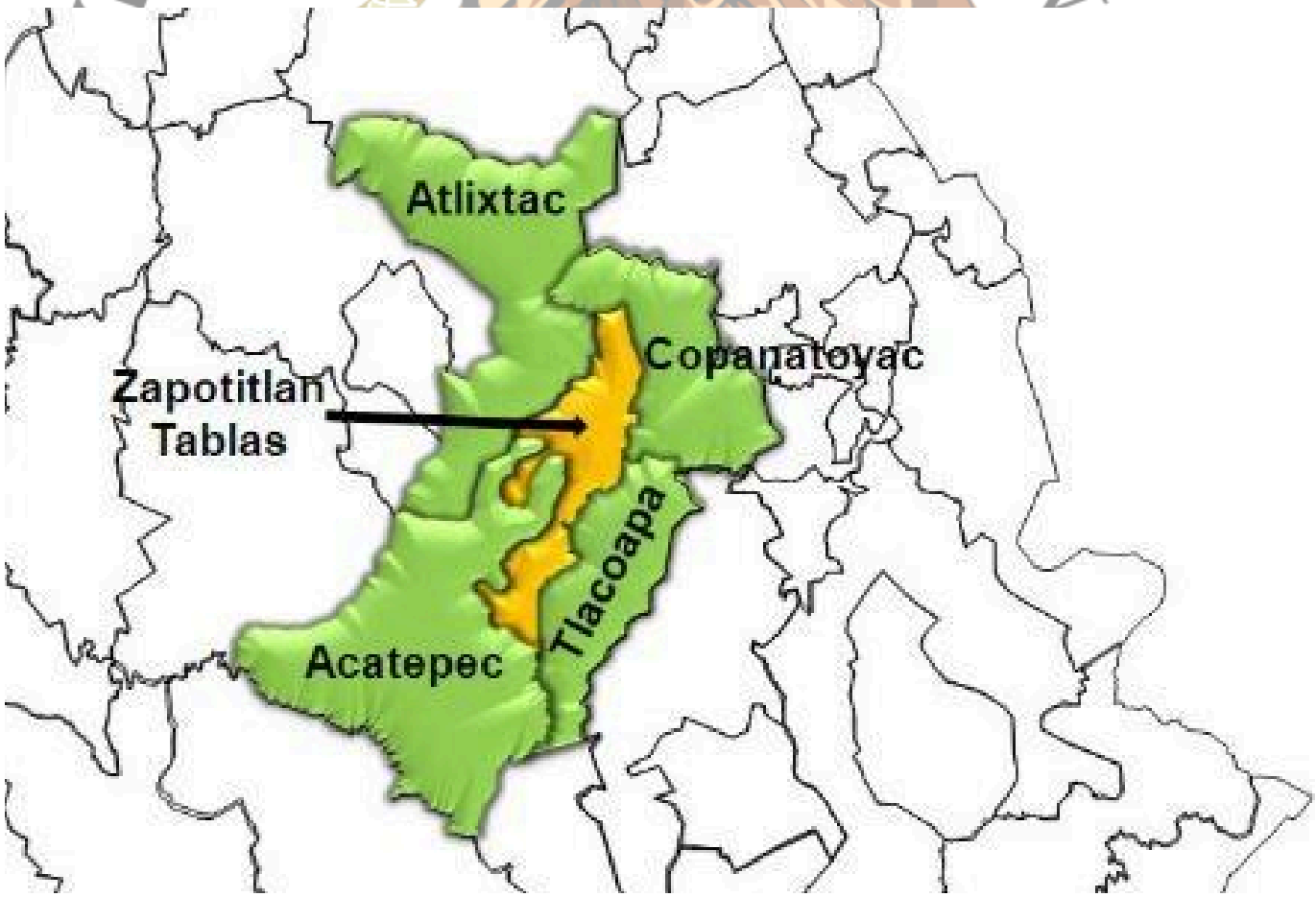


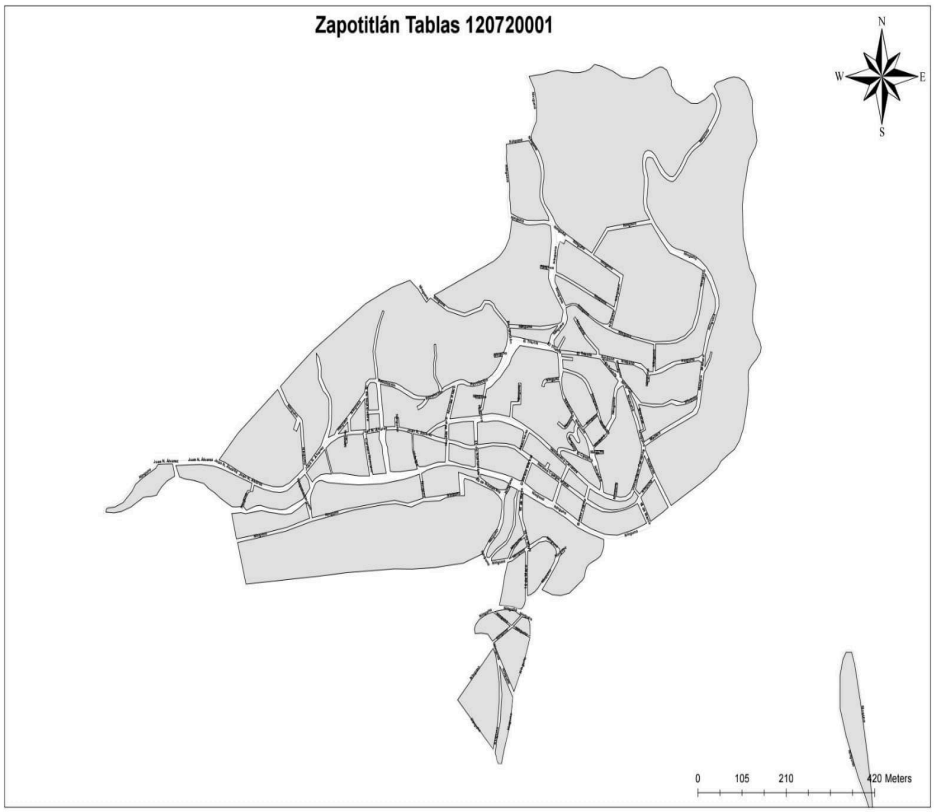
Foto: Local ubicado en esquina de cuadrilla entre la calle Juan N Álvarez y 20 de Noviembre

2.- PLANO DE ZONAS CATASTRALES

Zona catastral 01

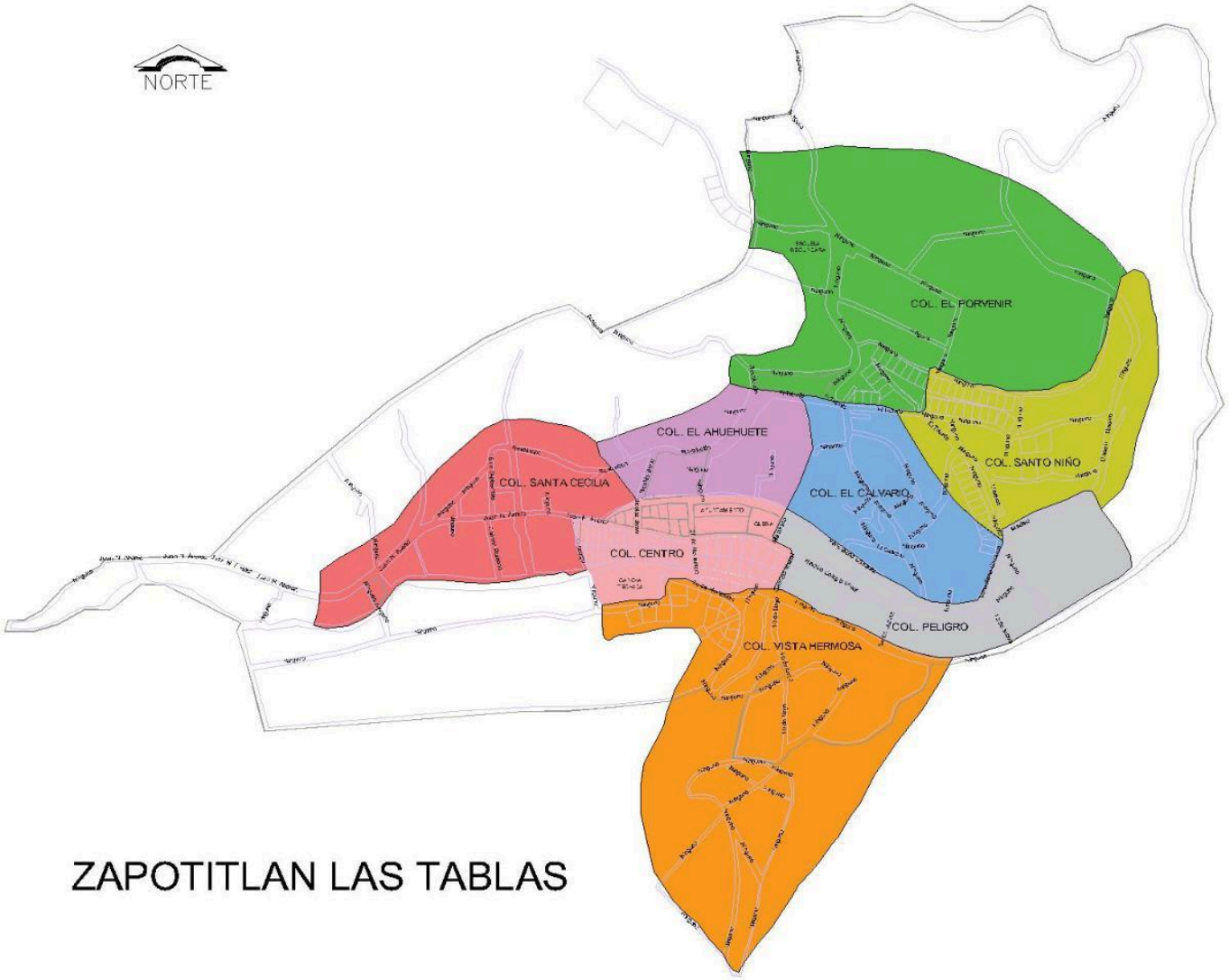


3.- PLANO DE SECTORES CATASTRALES





4.- PLANO DE COLONIAS



5.- EJEMPLO DE CÁLCULO DE AVALÚO CATASTRAL Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA 2023.



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ZAPOTITLAN TABLAS 2021-2024

SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

DIRECCION DE CATASTRO

AVALUO CATASTRAL

FOLIO 0002457

Datos del Terreno

Frente	8.00	m2	Profundidad	15.00	m2	Superficie	120.00	m2

DATOS GENERALES PARA ELABORAR EL AVALUÓ CATASTRAL

Superficie de lote promedio 120 m2

Predio con frente a calle promedio 8

Datos de las Construcciones

Clave	Calidad	Uso	Superficie	unidad medida

VALOR DE UMA $96.22

Concepto	UMA	Pesos	Unidad
Valor de suelo	1.7	$ 163.57	m2
Construcción	1	$ 96.22	m2
Valor obra		$ -	m2/pza/ml
Valor instalación		$ -	m2/pza/ml

FACTOR DE HOMOLOGACIÓN TERRENO [PREMIO, CASTIGO]

Fuo	1.00	Fuk	1.00	Ffr	1.00	Fir	1.00
Fzu	1.00	Fru					1.00

BENERITO EDAD Y CONSERVACIÓN

Edad -	18	años
Vida Útil -	50	años
Fed -	0.82	

Fed= ((VU-E) * 0.90) + (VU*.10)
Vu

Cálculo de valor catastral e impuesto predial

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 100.00 No. De polígonos 1

REFERENCIA	TIPO	m2 construcción	Edad	VIDA UTIL	SUPERFICIE m2	Valor unitario	VALOR PARCIAL
A	RDF	m2	18	50	0.00		$0.00
B	RCC	m2	18	50	0.00		$0.00
C	-	0	18	50	0.00		$0.00
D	-	0	18	50	0.00		$0.00
E	-	0	18	50	0.00		$0.00

CROQUIS ARQUITECTONICO

CROQUIS DE UBICACIÓN

Fecha del Avalúo Catastral 15/05/2022

Zona Catastral 01

Sector Catastral 001

Cuenta 014-012-018

Cuenta 13356

Ubicación del Inmueble

Calle JUAN N. ALVAREZ

No. 43 C.P. 41480

Colonia Centro

Ciudad ZAPOTITLAN TABLAS

Municipio ZAPOTITLAN TABLAS

OBSERVACIONES

Predio promedio frente a calle promedio y forma regular, construcción de una habitacional tipo barda de 4 mts cinco, cubre techos de marco de carga techos con ladrillo recocido, castillos y bradre de concreto armado, piso de firme de concreto pulido, cubierta de concreto armado, aplanado y pintura de hierro, baño con aplanado mezcla cerca y pintura de aceite hora calada, cocina con aplanados mezcla cerca y pintura de aceite. Predio de uso habitacional interes social, uso de suelo habitacional de alta densidad, servicios urbanos casi completos, red de agua y drenaje, red eléctrica y alumbrado público, topografía ligeramente accidentada, calidad a calle principal, instalaciones deportivas, comerciales y de salud, transporte público, cercanías, vista hacia fachadas originales, contaminación de pulso nocido

VALOR DE			$19,628.88
VALOR DE CONSTRUCCIÓN:			$0.00
VALOR TERRENO /HOMOLOGACIÓN			$19,628.88
VALOR CONSTRUCCIONES /			$0.00
VALOR CATASTRAL			$19,628.88
TASA IMPOSITIVA		$ AL MILLAR	0.005
IMPUESTO DIRECTO	$ 16.36	IMPUESTO DIRECTO	$38.16
DERECHOS 1 .00 SMA	$ 48.11	DERECHOS 1 .00 SMA	$48.11
DERECHOS 2 .00 SMA	$ 48.11	DERECHOS 2 .00 SMA	$48.11
TOTAL	$ 112.58	TOTAL	$194.36

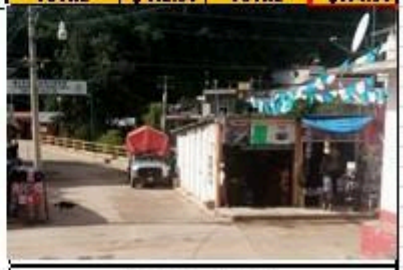


FOTO DEL INMUEBLE

Fuo	1.00	Fuk	1.00	Ffr	1.00
Fir	1.00	Fzu	1.00	Fcc	1.00

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ZAPOTITLAN TABLAS 2021-2024

SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

DIRECCION DE CATASTRO

AVALUO CATASTRAL

FOLIO 0002457

Datos del Terreno

Frente	8.00	m2	Profundidad	15.00	m2	Superficie	150.00	m2

DATOS GENERALES PARA ELABORAR EL AVALUÓ CATASTRAL

Superficie de lote promedio 150 m2

Predio con frente a calle promedio 8

Datos de las Construcciones

Clave	Calidad	Uso	Superfici	unidad medid

VALOR DE UMA $96.22

Concepto	UMA	Pesos	Unidad
Valor de suelo	1.7	$ 163.57	m2
Valor de Construcción	0	$ -	m2
Valor obra complement		$ -	m2/pza/m3
Valor instalaciones		$ -	m2/pza/m3

FACTOR DE HOMOLOGACIÓN TERRENO (PREMIO, CASTIGO)

Fxu	1.00	Fub	1.00	Ffo	1.00	Fir	1.00
Fru	1.00	Fsu					1.00

DEMERITO EDAD Y CONSERVACIÓN

Edad -	10	años
Vida Útil -	50	años
Fed -	0.82	

$$Fed = \frac{((VU-E) * 0.90) + (VU*.10)}{Vu}$$

Cálculo de valor catastral e impuesto predial

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 0.00 Nu. De puliqunar 1

REFERENCIA	TIPO	m2/m2 pza/m3	VIDA PROYABLE años	EDAD	SUPERFICIE m2	valor unitar	VALOR PARCIAL
A	HBF	m2	50	10	0.00	#####	$0.00
B	OCC	m3	50	10	0.00	#####	$0.00
C	-	0	50	10	0.00	#####	$0.00
D	-	0	50	10	0.00	#####	$0.00
E	-	0	50	10	0.00	#####	$0.00

CROQUIS ARQUITECTONICO

CROQUIS DE UBICACIÓN

Fecha del Avaluo Catastr	15/06/2022
Zona Catastral	01
Sector Catastral	001
Cuenta	014-012-018
Cuenta Predial	13956

Ubicación del inmueble

Calle	JUAN N. ALVAREZ		
No.	49	C.P.	41400
Colonia	Centro		
Ciudad	ZAPOTITLAN TABLAS		
Municipio	ZAPOTITLAN TABLAS		

OBSERVACIONES

construcción de una habitacional tipo buena de 1 solo nivel, estructura de muros de carga hechos con ladrillo recocido, cortillos y trabes de concreto armado, pisos de firme de concreto pulido, cubierta de concreto armado, ventanas y puertas de hierro, baño con aplanado cemento arena y pintura de aceite buen estado, cocina con aplanados cemento arena y pintura de aceite. Sector de una habitacional interes social, uso de suelo habitacional de alta densidad, servicios urbanos como completos, red de agua y drenaje, red electrica y alumbrado público, topografia ligeramente ondulada, colinda a calle principal, instalaciones deportivas, comerciales y de salud, transporte público, circular, viste hacia fachadas vecinales, contaminación de polvo movido por vientos, indice de saturación del 90%, densidad de población

VALOR DE	$24,536.10
VALOR DE CONSTRUCCIÓN:	$0.00
VALOR TERRENO /HOMOLOGACIÓN	$24,536.10
VALOR CONSTRUCCIONES / DEMERITO EDAD	$0.00
VALOR CATASTRAL	$24,536.10

TASA IMPOSITIVA	5	AL MILLAR	0.005
IMPUESTO BIMESTRAL	$ 20.45	IMPUESTO ANUAL	$122.68
SOBRETASA 1 .5% ANUAL	$ 48.11	SOBRETASA 1 .5% anual	$48.11
SOBRETASA 2 .5% ANUAL	$ 48.11	SOBRETASA 2 .5% anual	$48.11
TOTAL	$ 116.67	TOTAL	$218.90

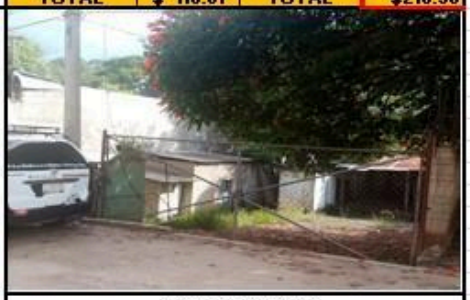


FOTO DEL INMUEBLE

Fxu	1.00	Fub	1.00	Ffo	$
Fir	1.00	Fru	1.00	Fre	$

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ZAPOTITLAN TABLAS 2021-2024

SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

DIRECCION DE CATASTRO

AVALUO CATASTRAL — **FOLIO** 0002457

Datos del Terreno

Frente	8.00	m2	Profundidad	15.00	m2	Superficie	160.00	m2

DATOS GENERALES PARA ELABORAR EL AVALUÓ CATASTRAL

Superficie de lote promedio 160 m2

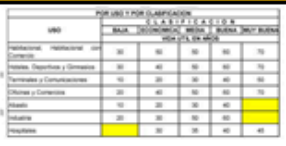
Predio con frente a calle promedio 8

Datos de las Construcciones

Clave	Calidad	Uso	Superfici	unidad medid

VALOR DE UMA $96.22

Concepto	UMA	Pesos	Unidad
Valor de suelo	1.45	$ 148.48	m2
Valor de Construcción	1	$ 58.32	m2
Valor otros complementos		$ -	m2/pza/m3
Valor instalaciones		$ -	m2/pza/m3



FACTOR DE HOMOLOGACIÓN TERRENO (PREMIO, CASTIGO)

Fxu	1.00	Fub	1.00	Ffo	1.00	Fir	1.00
Fru	1.00	Fsu					1.00

DEMERITO EDAD Y CONSERVACIÓN

Edad -	10	años
Vida Util -	50	años
Fed -	0.82	

$$Fed = \frac{((VU-E) * 0.90) + (VU*.10)}{Vu}$$

Cálculo de valor catastral e impuesto predial

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 120.00 — No. De poligonos: 1

REFERENCIA	TIPO	m2/m2 pza/m3	VIDA PROTABLE años	EDAD	SUPERFICIE m2	clav unita	VALOR PARCIAL
A	HBF	m2	50	10	0.00	#####	$0.00
B	OCC	m3	50	10	0.00	#####	$0.00
C	-	0	50	10	0.00	#####	$0.00
D	-	0	50	10	0.00	#####	$0.00
E	-	0	50	10	0.00	#####	$0.00

Fecha del Avaluo Catastr	15/06/2022
Zona Catastral	01
Sector Catastral	001
Cuenta	014-012-018
Cuenta Predial	13956

Ubicación del inmueble

Calle	ANDADOR S/N		
No.	49	C.P.	41400
Colonia	VISTA HERMOSA		
Ciudad	ZAPOTITLAN TABLAS		
Municipio	ZAPOTITLAN TABLAS		

OBSERVACIONES

Predio promedio frente a calle promedio y forma regular, construcción de una habitacional tipo buena de 1 solo nivel, estructura de muros de carga hechar con ladrillo recocido, cortillar y trabes de concreto armado, pisos de firme de concreto pulido, cubierta de concreto armado, ventanas y puertas de hierro, baño con aplanado cemento arena y pintura de aceite buen acabado, cocina con aplanados cemento arena y pintura de aceite. Sector de una habitacional interes social, una de suelo habitacional de alta densidad, servicios urbanos semi completos, red de agua y drenaje, red electrica y alumbrado público, topografia ligeramente ondulada, colinda a calle principal, instalaciones deportivas, comerciales y de salud, transporte público, circular, vias hacia fachadas vecinales, contaminación de polvo movido por vientos, indice de saturación del 90%, densidad de población

VALOR DE VALOR DE CONSTRUCCIÓN:	$22,476.99		
	$0.00		
VALOR TERRENO /HOMOLOGACIÓN	$22,476.99		
VALOR CONSTRUCCIONES / DEMERITO EDAD	$0.00		
VALOR CATASTRAL	$22,476.99		
TASA IMPOSITIVA	5	AL MILLAR	0.005
IMPUESTO BIMESTRAL	$ 18.73	IMPUESTO ANUAL	$112.38
SOBRETASA 1 .5% BMA	$ 48.11	SOBRETASA 1 .5% anu	$48.11
SOBRETASA 2 .5% BMA	$ 48.11	SOBRETASA 2 .5% anu	$48.11
TOTAL	$ 114.95	TOTAL	$208.60

CROQUIS ARQUITECTONICO

CROQUIS DE UBICACIÓN





Fxu	1.00	Fub	1.00	Ffo	$
Fir	1.00	Fru	1.00	Fre	$

6.- TABLA DE COMPARATIVA DE CÁLCULO DE IMPUESTO PREDIAL Y RECIBOS DE COBRO

No. De ejemplo	Impuesto anual 2023	Recibo de pago 2022	Porcentaje de incremento
Ejemplo 1	$ 194.36	$ 0.00	**100.00 %**
Ejemplo 2	$ 218.90	$ 0.00	**100.00 %**
Ejemplo 3	$ 208.60	$ 0.00	**100.00 %**


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS