



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

**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.



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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



## H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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:



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

## 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:



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

## 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.



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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

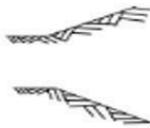
Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$F_{lr} = F_p * F_d * F_{fo}$$



### 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





## H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

### 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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

## 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





## H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

### FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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



## H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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:

USO	POR USO y POR CLASIFICACION				
	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUy BUENA
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: 
$$\text{Fed} = \frac{((\text{VU} - \text{E}) * 0.90) + (\text{VU} * 0.10)}{\text{VU}}$$

**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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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.

### 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	COLONIAS	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>001 Centro</b>				
001	001	001	Sin nombre	1.70



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

001	030	001	Andador sin nombre	1.22
001	030	001	Todas las calles	1.22
<b>031 Santa cruz</b>				
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.

### SECTOR CATASTRAL 000

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.



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

## **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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> 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.

## **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.



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

Superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup> 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 traveses. 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 m<sup>2</sup> 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, traveses, 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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE 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**.

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

**C. JOAQUÍN ROSENDO LUCIANO**



**H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN  
TABLAS, GRO.  
2021-2024**

PRESIDENTE MUNICIPAL DE ZAPOTITLAN TABLAS



**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**



**H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN  
TABLAS, GRO.  
2021-2024**

**SECRETARIO GENERAL DEL H.  
AYUNTAMIENTO**

**C. FELIX NAVARRO FRANCO**



# **ANEXO**

## **1.- FICHA TÉCNICA DEL ESTUDIO DE MERCADO**



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

## 1.1- FICHA TÉCNICA

PREDIO EN ESTUDIO: LT+32 MZA-02



## 1.2-INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO URBANO Y SERVICIOS PÚBLICOS.



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

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



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

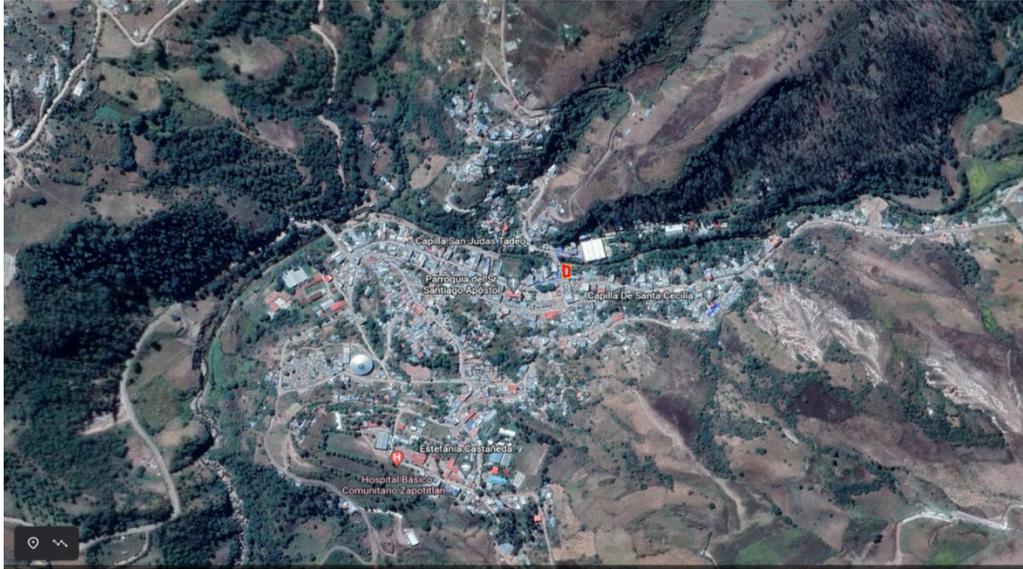
<b>UBICACIÓN</b>	CALLE JUAN N ÁLVAREZ SIN NÚMERO.				
<b>BARRIO</b>	COL. CENTRO, ZAPOTITLÁN TABLAS, GUERRERO.				
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	PREDIO URBANO CONSTRUIDO.				
<b>USO ACTUAL</b>	HABITACIONAL				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	COMERCIAL		CATASTRAL	
		VALOR UNITARIO(M <sup>2</sup> )	VALOR (\$)	VALOR UNITARIO(M <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL DE LA OPERACIÓN</b>			\$920,833.00	<b>TOTAL DE LA OPERACIÓN</b>	\$26,460.88
<b>Representación % valor comercial de terreno respecto al catastral</b>					<b>7.48 %</b>
<b>Representación % valor comercial de construcción respecto al catastral</b>					<b>1.04 %</b>

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
<b>Representación % valor catastral respecto a valor comercial 2022</b>					<b>2.87 %</b>
<b>Porcentaje de incremento del valor catastral de 2023 vs 2022.</b>					<b>0.94%</b>



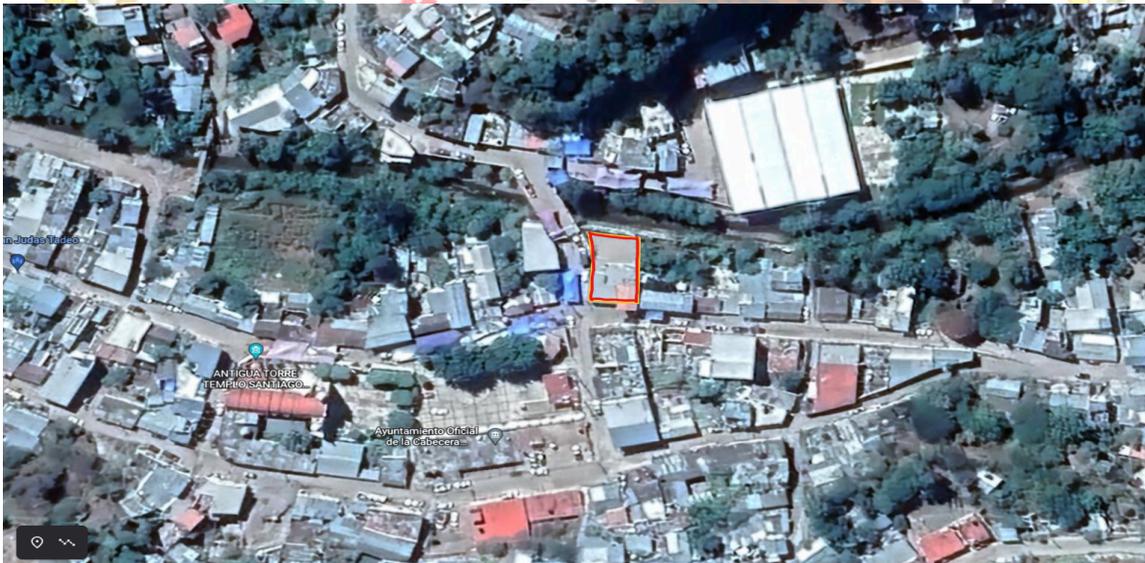
# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

## 1.5- MACRO LOCALIZACIÓN



(Captura Google Earth, Zapotitlán Tablas, Guerrero)

## 1.6- MICRO LOCALIZACIÓN





# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024



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



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN  
TABLAS, GRO.  
2021-2024

2.- PLANO DE ZONAS CATASTRALES

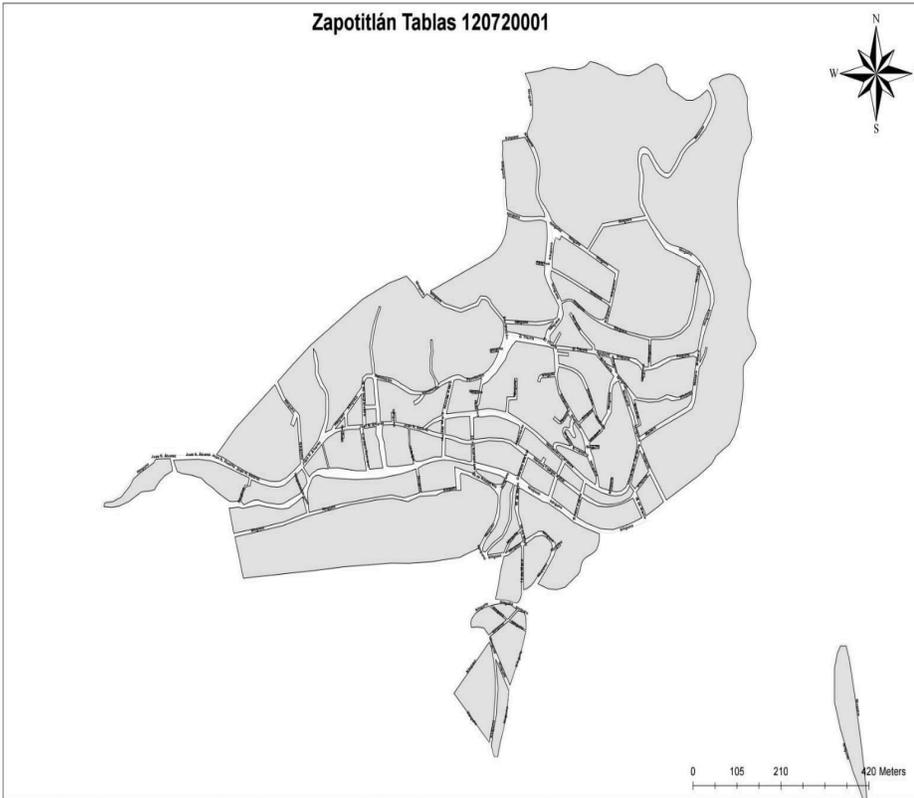
Zona catastral 01





# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

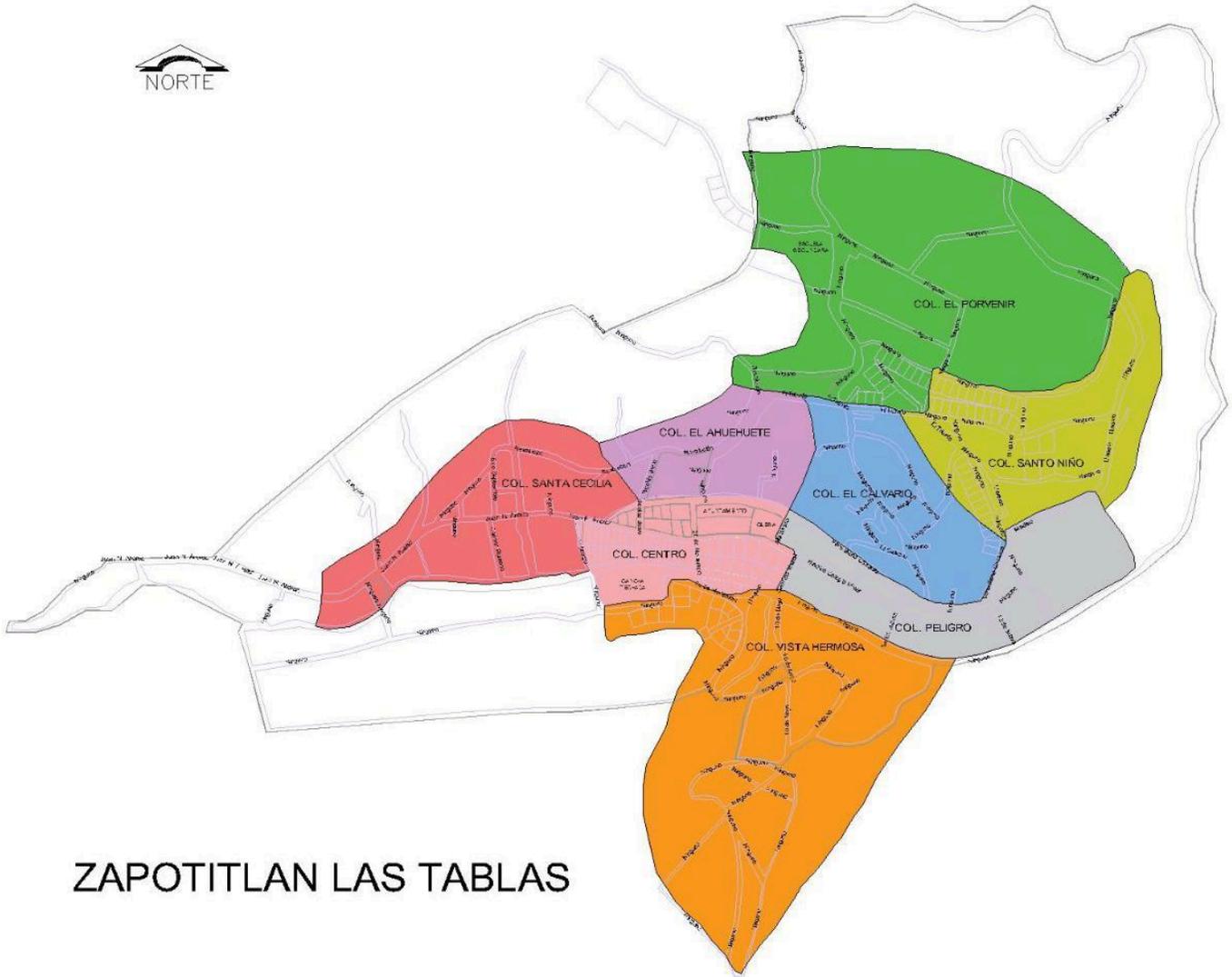
## 3.- PLANO DE SECTORES CATASTRALES





# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

## 4.- PLANO DE COLONIAS



ZAPOTITLAN LAS TABLAS



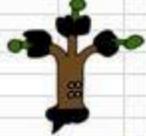
**H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN  
TABLAS, GRO.  
2021-2024**

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





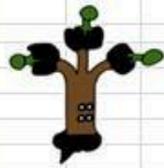
# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024

 <p>H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS 2021- 2024</p>		<p>SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN</p> <p>DIRECCIÓN DE CATASTRO</p>																																				
<p><b>AVALUO CATASTRAL</b></p>	<p><b>FOLIO</b></p>	<p><b>0002457</b></p>																																				
<p style="text-align: center;"><b>Datos del Terreno</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Frente</td> <td style="width: 10%;">0.00</td> <td style="width: 10%;">m2</td> <td style="width: 15%;">Profundidad</td> <td style="width: 10%;">15.00</td> <td style="width: 10%;">m2</td> <td style="width: 15%;">Superficie</td> <td style="width: 10%;">120.00</td> <td style="width: 10%;">m2</td> </tr> </table>			Frente	0.00	m2	Profundidad	15.00	m2	Superficie	120.00	m2																											
Frente	0.00	m2	Profundidad	15.00	m2	Superficie	120.00	m2																														
<p style="text-align: center;"><b>DATOS GENERALES PARA ELABORAR EL AVALUO CATASTRAL</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Superficie de lote promedio</td> <td style="width: 50%;">120</td> <td style="width: 50%;">m2</td> </tr> <tr> <td>Perdón una frente a calle promedio</td> <td colspan="2">0</td> </tr> </table>			Superficie de lote promedio	120	m2	Perdón una frente a calle promedio	0																															
Superficie de lote promedio	120	m2																																				
Perdón una frente a calle promedio	0																																					
<p style="text-align: center;"><b>Datos de las Construcciones</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Categoría</th> <th>Cantidad</th> <th>Medio</th> <th>Superficie unidad medida</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			Categoría	Cantidad	Medio	Superficie unidad medida																																
Categoría	Cantidad	Medio	Superficie unidad medida																																			
<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE UMA \$96.22</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Categoría</th> <th>MHA</th> <th>Presio</th> <th>Unidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor de calle</td> <td>1.7</td> <td>\$ 183.57</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>Construcción</td> <td>1</td> <td>\$ 88.32</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			Categoría	MHA	Presio	Unidad	Valor de calle	1.7	\$ 183.57	m2	Construcción	1	\$ 88.32	m2																								
Categoría	MHA	Presio	Unidad																																			
Valor de calle	1.7	\$ 183.57	m2																																			
Construcción	1	\$ 88.32	m2																																			
<p style="text-align: center;"><b>FACTOR DE HOMOLOGACIÓN TERRENO (PREMIO, COSTIGO)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Faa</td> <td style="width: 10%;">1.00</td> <td style="width: 15%;">Fak</td> <td style="width: 10%;">1.00</td> <td style="width: 10%;">Fav</td> <td style="width: 10%;">1.00</td> <td style="width: 10%;">Fic</td> <td style="width: 10%;">1.00</td> </tr> <tr> <td>Faa</td> <td>1.00</td> <td>Faa</td> <td>1.00</td> <td>Faa</td> <td>1.00</td> <td>Faa</td> <td>1.00</td> </tr> </table>			Faa	1.00	Fak	1.00	Fav	1.00	Fic	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00																				
Faa	1.00	Fak	1.00	Fav	1.00	Fic	1.00																															
Faa	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00																															
<p style="text-align: center;"><b>DEMERITO EDAD Y CONSERVACIÓN</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Edad</td> <td style="width: 10%;">10</td> <td style="width: 10%;">años</td> </tr> <tr> <td>Edad</td> <td>10</td> <td>años</td> </tr> <tr> <td>Fed</td> <td>0.92</td> <td> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>Fed = (VU-E) * 0.90 + (VU * 10) Vu</b></p>			Edad	10	años	Edad	10	años	Fed	0.92																												
Edad	10	años																																				
Edad	10	años																																				
Fed	0.92																																					
<p style="text-align: center;"><b>Cálculo de valor catastral e impuesto predial</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:</td> <td style="width: 20%;">100.00</td> <td style="width: 20%;">No. de poligonos</td> <td style="width: 30%;">1</td> </tr> </table>			SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	100.00	No. de poligonos	1																																
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	100.00	No. de poligonos	1																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>REFERENC</th> <th>TIPO</th> <th>Medio</th> <th>Superficie</th> <th>Por unidad</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>BDF</td> <td>m2</td> <td>58</td> <td>10</td> <td>\$0.00</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BCC</td> <td>m2</td> <td>58</td> <td>10</td> <td>\$0.00</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>-</td> <td>m</td> <td>58</td> <td>10</td> <td>\$0.00</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>-</td> <td>m</td> <td>58</td> <td>10</td> <td>\$0.00</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>-</td> <td>m</td> <td>58</td> <td>10</td> <td>\$0.00</td> </tr> </tbody> </table>			REFERENC	TIPO	Medio	Superficie	Por unidad	Valor	A	BDF	m2	58	10	\$0.00	B	BCC	m2	58	10	\$0.00	C	-	m	58	10	\$0.00	D	-	m	58	10	\$0.00	E	-	m	58	10	\$0.00
REFERENC	TIPO	Medio	Superficie	Por unidad	Valor																																	
A	BDF	m2	58	10	\$0.00																																	
B	BCC	m2	58	10	\$0.00																																	
C	-	m	58	10	\$0.00																																	
D	-	m	58	10	\$0.00																																	
E	-	m	58	10	\$0.00																																	
<p style="text-align: center;"><b>CREANIS ARQUITECTONICO</b></p>																																						
<p style="text-align: center;"><b>CREANIS DE EDUCACIÓN</b></p>																																						
<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE CONSTRUCCIÓN: \$0.00</b></p> <p style="text-align: center;"><b>VALOR TERRENO HOMOLOGACIÓN: \$12,528.00</b></p> <p style="text-align: center;"><b>VALOR DE CONSTRUCCIONES / ALOR CATASTRAL: \$119,628.88</b></p>																																						
<p style="text-align: center;"><b>TASA IMPOSITIVA \$ AL MILLAR 0.005</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">IMPUESTO IMPUESTO</td> <td style="width: 30%;">\$ 16.26</td> <td style="width: 30%;">IMPUESTO IMPUESTO</td> <td style="width: 10%;">\$38.14</td> </tr> <tr> <td>IMPUESTO IMPUESTO</td> <td>\$ 48.11</td> <td>IMPUESTO IMPUESTO</td> <td>\$48.11</td> </tr> <tr> <td>IMPUESTO IMPUESTO</td> <td>\$ 48.11</td> <td>IMPUESTO IMPUESTO</td> <td>\$48.11</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>\$ 112.54</b></td> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>\$194.36</b></td> </tr> </table>			IMPUESTO IMPUESTO	\$ 16.26	IMPUESTO IMPUESTO	\$38.14	IMPUESTO IMPUESTO	\$ 48.11	IMPUESTO IMPUESTO	\$48.11	IMPUESTO IMPUESTO	\$ 48.11	IMPUESTO IMPUESTO	\$48.11	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 112.54</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$194.36</b>																				
IMPUESTO IMPUESTO	\$ 16.26	IMPUESTO IMPUESTO	\$38.14																																			
IMPUESTO IMPUESTO	\$ 48.11	IMPUESTO IMPUESTO	\$48.11																																			
IMPUESTO IMPUESTO	\$ 48.11	IMPUESTO IMPUESTO	\$48.11																																			
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 112.54</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$194.36</b>																																			
<p style="text-align: center;"><b>FOTO DEL INMUEBLE</b></p> 																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Faa</td> <td style="width: 10%;">1.00</td> <td style="width: 15%;">Fak</td> <td style="width: 10%;">1.00</td> <td style="width: 10%;">Fav</td> <td style="width: 10%;">1.00</td> <td style="width: 10%;">Fic</td> <td style="width: 10%;">1.00</td> </tr> <tr> <td>Faa</td> <td>1.00</td> <td>Faa</td> <td>1.00</td> <td>Faa</td> <td>1.00</td> <td>Faa</td> <td>1.00</td> </tr> </table>			Faa	1.00	Fak	1.00	Fav	1.00	Fic	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00																				
Faa	1.00	Fak	1.00	Fav	1.00	Fic	1.00																															
Faa	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00	Faa	1.00																															

ZANOS



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN TABLAS, GRO. 2021-2024



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE  
ZAPOTITLÁN TABLAS 2021-2024



SECRETARÍA DE FINANZAS Y  
ADMINISTRACIÓN

DIRECCIÓN DE CATASTRO

AVALUO CATASTRAL

FOLIO

0002457

Datos del Terreno						Fecha del Avalúo Catastral					
Parcela	0.00	m2	Profundidad	15.00	m2	Superficie	150.00 m2	15/06/2022			
DATOS GENERALES PARA ELABORAR EL AVALUO CATASTRAL											
Superficie de lote promedio						150 m2		Zona Catastral	01		
Predio con frente a calle promedio						8		Sector Catastral	001		
Datos de las Construcciones						Cuenta		014-012-018			
						Cuenta Predial		13956			
VALOR DE UMA \$96.22						Ubicación del inmueble					
Clave		Cantidad		Uso		Superficie		unidad medida			
								Calle			
								No. 49			
								C.P. 41400			
								Colonia			
								Centro			
								Ciudad			
								ZAPOTITLÁN TABLAS			
								Municipio			
								ZAPOTITLÁN TABLAS			
VALOR DE UMA \$96.22						OBSERVACIONES					
Concepto	MHA	Proveo	Medida	Módulo		<p>Este predio se encuentra en un lote con una superficie de 150 m2, con una estructura de un habitacional tipo bueno de 1 solo nivel, estructura de muros de carga hecho con ladrillo cocido, cartillar y trazo de concreto armado, pizar de firme de concreto pulido, cubierta de concreto armado, ventanas y puertas de hierro, baño con aplomado cemento arena y pintura de aceite buen estado, cocina con aplomado cemento arena y pintura de aceite. Sector de un habitacional interior rural, un de zona habitacional de alta densidad, servicios urbanos semi completados, red de agua y drenaje, red eléctrica y alumbrado público, topografía ligeramente arbolada, calinda a calle principal, instalaciones deportivas, comerciales y de salud, transporte público, escolar, visto hacia fachada vecinal, contaminación de pulpa muerta por viento, índice de saturación del 90%, densidad de población alta.</p>					
Valor de valle	1.7	\$	163.57	m2							
Valor de Construcción	8	\$	-	m2							
Valor obra complementaria		\$	-	m2 por m2							
Valor instalaciones		\$	-	m2 por m2							
FACTOR DE HOMOLOGACIÓN TERRENO (PREMIO, CASTIGO)											
Fxm	1.00	Fyb	1.00	Ffa	1.00	Fir	1.00				
Fzu	1.00	Fsu		1.00							
DEMERITO EDAD Y CONSERVACIÓN											
Edad	10	Vu		Fed = ((VU-E) * 0.90) + (VU * .10)							
Via. Mil	50	Vu									
Fed	0.82	Vu									
Cálculo de valor catastral e impuesto predial											
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:		0.00		No. De poligonos		1		VALOR DE VALOR DE CONSTRUCCIÓN:		\$24,536.10	
REFERENCIA		TIP0		m2		VALOR PARCIAL		VALOR TERRENO / HOMOLOGACIÓN		\$24,536.10	
A		HBF		m2		\$0.00		VALOR CONSTRUCCIONES / DEMERITO EDAD		\$0.00	
B		OCC		m3		\$0.00		<b>VALOR CATASTRAL</b>		<b>\$24,536.10</b>	
C				0		\$0.00		TASA IMPOSITIVA		5 AL MILLAR 0.005	
D				0		\$0.00		IMPUESTO BIENESTRAL		\$ 20.45	
E				0		\$0.00		IMPUESTO ANUAL		\$122.68	
								SOBRETASA 1		\$ 48.11	
								SOBRETASA 2		\$ 48.11	
								<b>TOTAL</b>		<b>\$ 116.67</b>	
								<b>TOTAL</b>		<b>\$218.90</b>	
CROQUIS ARQUITECTONICO						CROQUIS DE UBICACIÓN					
FOTO DEL INMUEBLE											
Fxm		1.00		Fyb		1.00		Ffa		1	
Fir		1.00		Fzu		1.00		Frc		1	





H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN  
TABLAS, GRO.  
2021-2024

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 %





**H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CONSTITUCIONAL DE ZAPOTITLÁN  
TABLAS, GRO.  
2021-2024**

