



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

TABLAS DE VALORES 2025



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

DIPUTADO JESÚS PARRA GARCÍA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.

El que suscribe, **Lic. Juan Carlos Rodríguez Barrera**, Presidente Constitucional del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero, en uso de las facultades que me 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 Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; y artículos 20, 21, 22, 23 y 24 del Capítulo IV 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 2025, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en zonas 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 proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona; 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.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

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; y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, regular, buena, muy buena. Comercial; económica, regular, buena; Se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2025.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en aptitud 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 cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024; así mismo la tasa propuesta es del **3.9 al millar** anual para el cobro del impuesto predial del ejercicio fiscal 2025, se continuara apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2025 con un descuento del 20% en el mes de



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE **CUAUHTÉMOC**
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

enero y del 15% en el mes de febrero y 10% en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

Por lo anterior expuesto, en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone no incrementar los valores catastrales de terreno y de construcciones, con respecto a los valores del año 2023.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en 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), referente a la determinación de la zona catastral 01, dentro del municipio se establecen dos sectores catastrales, **en la cabecera municipal de Ixcateopan de Cuauhtémoc y sus respectivas localidades 001, y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio** acuerdo a las siguientes tablas:

Sector 000

Clave de la Entidad	Nombre de la Entidad	Clave del Municipio	Nombre del Municipio	Grado de Marginación	Usos de Suelo
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	Terrenos Rústicos

Sector 001

Clave de la Entidad	Nombre de la Entidad	Clave del Municipio	Nombre del Municipio	Grado de Marginación	Clave de Localidad	Nombre de Localidad
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	12037001	Ixcateopan de Cuauhtémoc



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE **CUAUHTÉMOC**
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037002	Amealco
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037003	San Martín Pachivia (Pachivia)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	12037004	Pipincatla
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	12037005	El Potrero
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037007	Romita
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037008	San Juan
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	12037009	San Pedro Guadalupe
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370010	Simatel
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370011	Tecociapa
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370012	Tenanguillo de las Cañas
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370013	Teucizapan
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370014	Xalostoc
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370015	Zacatales (Agua Verde)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370016	Zozoquitla
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370032	Zazacuala (El Rancho del Limón)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370033	Huixquila
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Bajo	120370046	Loma Linda (Tlatoloya)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370047	El Amate Prieto
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	120370050	Tilapa
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370060	Barrio de los García (Pata de Marrano)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370065	La Monera Tecorral
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	120370067	Paredones
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	120370068	El Puente (Puente Delgado)



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370070	Colonia Josefa Ortiz de Domínguez
----	----------	----	--------------------------	------	-----------	-----------------------------------

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

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

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

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

TIPO DE PREDIO	FACTOR
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.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

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:

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

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.

b) Para terrenos con fondo mayor a tres veces el frente o poligonal conformada con nueve o más ángulos.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SP_a/STo)$	EPa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito. SPa= Superficie de la porción anterior. Sto= Superficie total del predio.
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SP_p/STo)$	EPp= Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito SPp= Superficie de la porción posterior Sto= Superficie total del predio.
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso Sto= Superficie total del predio
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50(EAi/STo)$	EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores Sto= Superficie total del predio
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$			



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

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
De 0.00 a 2.00 -----	1.00
De 2.01 a 3.00 -----	0.98
De 3.01 a 4.00 -----	0.96
De 4.01 a 5.00 -----	0.94
De 5.01 a 6.00 -----	0.92
De 6.01 a 7.00 -----	0.90
De 7.01 a 8.00 -----	0.88
De 8.01 a 9.00 -----	0.86
De 9.01 a 10.00 -----	0.84
De 10.01 a 11.00 -----	0.82

Relación de Supo	Facto Supo
De 11.01 a 12.00 -----	0.80
De 12.01 a 13.00 -----	0.78
De 13.01 a 14.00 -----	0.76
De 14.01 a 15.00 -----	0.74
De 15.01 a 16.00 -----	0.72
De 16.01 a 17.00 -----	0.70
De 17.01 a 18.00 -----	0.68
De 18.01 a 19.00 -----	0.66
De 19.01 a 20.00 -----	0.64
De 20.01 en adelante ---	0.62

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE **CUAUHTÉMOC**
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

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 CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA UTIL 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	



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTEMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTEMOC

Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FORMULA DEL DEMERITO POR EDAD:

En donde : $Fed((VU-E)*0.90)+(VU*.10) / VU$

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 0004/2024, fechado el 16 de octubre del 2024, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1126/2024, de fecha 22 de octubre del 2024, emite contestación de la manera siguiente: que su “**Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024”.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

I.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

SECTOR CATASTRAL 001				
SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M² EN UMA
001 COL. CENTRO				
001	001	001	PLAZA EULALIA GUZMÁN	0.40
001	001	002	CALLE 5 DE MAYO	0.40
001	001	003	CALLE INDEPENDENCIA	0.40
001	001	004	CALLE LIBERTAD	0.40
001	001	005	CALLE CUITLAHUAC	0.40
001	001	006	CALLE BENITO JUÁREZ	0.40
001	001	007	CALLE GRAL. BALTAZAR R LEYVA MANCILLA	0.40
001	001	008	CALLE INSURGENTES	0.40
001	001	009	CALLE ACAMAPIXTLI	0.40
001	001	010	CALLE DR. ALEJANDRO SÁNCHEZ	0.40
001	001	011	CALLE GRAL JOSÉ MA. MORELOS Y PAVÓN	0.40
001	001	012	CALLE AHUITZOL	0.40
002 BARRIO SAN JOSÉ				
001	002	001	CALLE VICENTE GUERRERO	0.4
001	002	002	CALLE LEONA VICARIO	0.29
001	002	003	CALLE GRAL. JUAN N ÁLVAREZ	0.29
001	002	004	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.29
001	002	005	CALLE INDEPENDENCIA	0.29



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

001	002	006	CALLE GRAL JOSÉ MA MORELOS Y PAVÓN	0.29
001	002	007	CALLE GRAL. LÁZARO CÁRDENAS	0.29
001	002	008	CALLE HERMENEGILDO GALEANA	0.29
001	002	009	CALLE 05 DE FEBRERO	0.29
001	002	010	CALLE REFORMA	0.29
001	002	011	CALLE ZARAGOZA	0.29
001	002	012	CALLE CUAYAUHTITAL I	0.29
001	002	013	CALLE ZOMPANCUAHUITL	0.29
003 BARRIO EL LLANITO				
001	003	001	CALLE CRUZ VERDE	0.4
001	003	002	CALLE CRUZ VERDE	0.29
001	003	003	CALLE MIGUEL HIDALGO	0.29
001	003	004	CALLE MOCTEZUMA XOCOYOTZIN	0.29
001	003	005	CALLE MOTOLINIA	0.29
001	003	006	CALLE 18 DE MARZO	0.29
001	003	007	CALLE FRANCISCO I MADERO	0.29
001	003	008	CALLE GRAL. BALTAZAR R LEYVA MANCILLA	0.29
001	003	009	AV. CUAUHTÉMOC	0.29
001	003	010	CALLE ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.29
004 BARRIO DE SANTIAGUITO				
001	004	001	CALLE ALDAMA	0.35
001	004	002	CALLE INDEPENDENCIA	0.29
001	004	003	CALLE HIMNO NACIONAL	0.29
001	004	004	CALLE INDUSTRIA	0.29
001	004	005	CALLE CRISTOBAL COLON	0.29
001	004	006	CALLE DR. SALVADOR RODRIGUEZ	0.29
005 TIERRA BLANCA				
001	005	001	CALLE GRAL. LAZAROCARDENAS	0.29



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

001	005	002	CALLE JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.29
001	005	003	AV. CUAUHTÉMOC	0.29
001	005	004	CALLE 20 DE NOVIEMBRE	0.29
001	005	005	CALLE NIÑOS HEROES	0.29
001	005	006	CALLE HERMANOS FLORES MAGON	0.29
006 LOS POSITOS				
001	006	001	CALLE GRAL. LAZARO CARDENAS	0.29
001	006	002	CALLE NICOLAS BRAVO	0.29
001	006	003	CALLE 2DA. DE NICOLAS BRAVO	0.29
001	006	004	CALLE SOR. JUANA INES DELA CRUZ	0.29
LOCALIDADES				
007 AMEALCO				
001	007	001	SIN NOMBRE	0.25
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
008 SAN MARTÍN PACHIVIA				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.25
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
009 PIPINCATLA				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.25
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
010 EL POTRERO				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.25
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
011 ROMITA				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.25
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
012 SAN JUAN				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.25
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
013 SAN PEDRO GUADALUPE				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.25



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE **CUAUHTÉMOC**
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
014 SIMATEL				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.25
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
015 TECOCIAPA				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.25
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
016 TENANGUILLO DE LAS CAÑAS				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.25
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
017 TEUCIZAPAN				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.25
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
018 XALOSTOC				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.25
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
019 ZOZOQUITLA				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.25
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
020 ZAZACUALA				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.25
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
021 EL PUENTE (PUENTE DELGADO)				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.25
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25
022 HUIXQUILA				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.25
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.25



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

II.-TABLAS DE VALORES CATASTRALES DEL SUELO RUSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025.

En este sector se consideran todos los predios rústicos bajo la clasificación siguiente: terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, agostadero cerril, terrenos de monte alto sin explotación forestal, terrenos de monte alto susceptibles a explotación forestal, así como terrenos de explotación minera; el valor catastral será aplicado por hectárea.

SECTOR 000

SECTOR	COLONIA	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS POR UMA
000	1	Terrenos de Riego	88.00
000	2	Terrenos de Humedad	80.00
000	3	Terrenos de Temporal	62.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	54.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	31.00
000	6	Terrenos de Monte alto en explotación forestal	79.00
000	7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	355.00

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RUSTICO

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.

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.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTEMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTEMOC

TERRENOS DE TEMPORAL. Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo negativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

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.

TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL. Son aquellas que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

TERRENOS DE MONTE ALTO DE EXPLOTACION FORESTAL. Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de manera, frutos o corchos.

TERRENOS DE EXPLOTACION MINERA. Son aquellos que por sus condiciones naturales sean susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN

SEGÚN EL USO Y LA CLASE

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad, sin cimentación: estructuras de maderas o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lamina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE **CUAUHTÉMOC**
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústicos de cemento; claros menores a 3.0 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 de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas 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 todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² 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. Disponen de una superficie de lote 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, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, 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

20



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

exteriores texturizados, fachaleta, 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 de fachaleta, 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 CONSTRUCCION	VALOR / M ² UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.95
	REGULAR	HAC	1.18
	BUENA	HAD	2.37
	MUY BUENA	HAE	2.96

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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; contruidos 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 contruidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR / M ² UMA
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	2.13
	REGULAR	COB	2.96
	BUENA	COC	3.55



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



IXCATEOPAN
DE CUAUHTÉMOC
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027



IXCATEOPAN DE
CUAUHTÉMOC

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2025**.

ARTÍCULO 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.

Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Dado en el recinto oficial del H. Ayuntamiento de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, a los seis días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO
DE IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC, GUERRERO.**

LIC. JUAN CARLOS RODRIGUEZ BARRERA