

# DIARIO DE LOS DEBATES

## DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE GUERRERO

PRESIDENTA

Diputada Yanelly Hernández Martínez

Año II

Primer Periodo Ordinario

LXIII Legislatura

Núm. 32

### SEGUNDA SESIÓN PÚBLICA CELEBRADA EL MARTES 06 DE DICIEMBRE DEL 2022

#### SUMARIO

ASISTENCIA Pág. 04

ORDEN DEL DÍA Pág. 04

#### PROYECTOS DE LEYES, DECRETOS Y PROPOSICIONES DE ACUERDOS

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Arcelia, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 07

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixac, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 10

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable

Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 11

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copanatoyac, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 13

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cocula, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 14

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copala, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 16

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 17

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuetzala del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 19

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cutzamala de Pinzón, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 20

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huamuxtílán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 22

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huitzaco de los Figueroa, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 23

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Igualapa, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 25

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Iliatenco, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 26

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de José Joaquín de Herrera, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 27

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juchitán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 29

- Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Leonardo Bravo, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 30

- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Acatepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (Comisión de Hacienda) Pág. 33
- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ajuchitlán del progreso, guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (Comisión de Hacienda) Pág. 33
- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlamajalcingo del Monte, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (Comisión de Hacienda) Pág. 33
- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (Comisión de Hacienda) Pág. 33
- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Zapotitlán Tablas, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (Comisión de Hacienda) Pág. 33

aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Azoyú, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (Comisión de Hacienda) Pág. 33

- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Catalán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (comisión de hacienda) Pág. 33

- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Xochistlahuaca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (comisión de hacienda) Pág. 33

- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Zapotitlán Tablas, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (comisión de hacienda) Pág. 33

**Presidencia**  
**Diputada Yanelly Hernández Martínez**

**ASISTENCIA**

Vamos a dar inicio a la segunda sesión del día martes 06 de diciembre de 2022 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias correspondiente al Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

Sean todas y todos ustedes bienvenidos.

Solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, pasar lista de asistencia.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con su venia, diputada presidenta.

Lista de asistencia de las ciudadanas diputadas y los ciudadanos diputados de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

Albarrán Mendoza Esteban, Alejo Rayo Jessica Ivette, Añorve Ocampo Flor, Apreza Patrón Héctor, Astudillo Calvo Ricardo, Badillo Escamilla Joaquín, Bernal Reséndiz Gabriela, Calixto Jiménez Gloria Citlali, Camacho Pineda Elzy, Castro Ortiz Leticia, Cruz López Carlos, de la Cruz Santiago Marben, de la Paz Bernal Estrella, Domínguez Serna Yoloczin Lizbeth, Doroteo Calderón Patricia, Espinoza García Angélica, García Gutiérrez Raymundo, García Lucena Jennyfer, González Varona Jacinto, Helguera Jiménez Antonio, Hernández Carbajal Fortunato, Hernández Martínez Yanelly, Juárez Gómez Susana Paola, Mendoza Basurto Masedonio, Mojica Morga Beatriz, Ortega Jiménez Bernardo, Parra García Jesús, Quiñonez Cortés Manuel, Reséndiz Javier Ana Lenis, Reyes Torres Carlos, Sánchez Alarcón Marco Tulio, Zamora Villalva Alicia Elizabeth.

Se informa a la Presidencia la asistencia de 31 diputadas y diputados a la presente sesión.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Esta Presidencia informa que solicitaron permiso para faltar a la presente sesión, previa justificación, la

diputada María Flores Maldonado, el diputado Andrés Guevara Cárdenas.

Para llegar tarde la diputada Nora Yanek Velázquez Martínez, los diputados: Adolfo Torales Catalán y Alfredo Sánchez Esquivel.

Con fundamento en el artículo 131 fracción II de la Ley que nos rige y con la asistencia de 31 diputadas y diputados, se declara quórum legal y válidos los acuerdos que en esta Sesión se tomen; por lo que siendo las 12 horas, con 49 minutos del día martes 06 de diciembre de 2022, se inicia la presente Sesión.

**ORDEN DEL DÍA**

Con fundamento en el artículo 131 fracción IV de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, me permito proponer el siguiente Proyecto de Orden del Día, por lo que solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dar lectura al mismo.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con su venia diputada presidenta.

Orden del Día.

Pase de lista de asistencia.

Declaratoria de quórum.

Primero. Proyectos de Leyes, Decretos y Proposiciones de Acuerdos:

a) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Arcelia, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (**Comisión de Hacienda**).

b) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixtac, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (**Comisión de Hacienda**).

c) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de

Benito Juárez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

d) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copanatoyac, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

e) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cocula, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

f) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copala, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

g) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuauhtepic, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

h) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuetzala del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

i) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cutzamala de Pinzón, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

j) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán

de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huamuxtlán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

k) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huitzuc de los Figueroa, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

l) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Igualapa, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

m) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Iliatenco, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

n) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de José Joaquín de Herrera, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

o) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juchitán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

p) Primera lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Leonardo Bravo, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

q) Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores

Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Acatepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. **(Comisión de Hacienda)**.

r) Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ajuchitlán del progreso, guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. **(Comisión de Hacienda)**.

s) Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlamajalcingo del Monte, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. **(Comisión de Hacienda)**.

t) Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. **(Comisión de Hacienda)**.

u) Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Azoyú, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. **(Comisión de Hacienda)**.

v) Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Catalán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de

segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. **(comisión de hacienda)**.

w) Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Xochistlahuaca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. **(comisión de hacienda)**.

x) Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Zapotitlán Tablas, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. **(comisión de hacienda)**.

Segundo. Clausura:

a) De la sesión.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, martes 06 de diciembre de 2022.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Esta Presidencia, solicita al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, informe que diputadas y diputados, se integraron a la sesión durante el transcurso de la lectura del proyecto de Orden del Día.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con gusto, diputada presidenta.

Se informa a la Presidencia que se registraron 3 asistencias de los diputados y diputadas: Fernández Márquez Julieta, Ríos Manrique Osbaldo y López Cortés José Efrén, con los que se hace un total de 34 asistencias.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Con fundamento en el artículo 55 párrafo tercero y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, se somete a consideración de la Plenaria para su aprobación, el proyecto de Orden del Día de antecedentes; sírvanse manifestarlo en votación económica, poniéndose de pie:

A favor.

En contra.

Abstenciones.

Solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dar el resultado de la votación.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con gusto, diputada presidenta.

Le informo que se registraron: 27 votos a favor, 0 en contra, 0 abstenciones.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Se aprueba por unanimidad de votos, el Orden del Día de referencia.

**PROYECTOS DE LEYES, DECRETOS Y PROPOSICIONES DE ACUERDOS**

En desahogo del punto número uno del Orden del Día, Proyectos de Leyes, Decretos y Proposiciones de Acuerdos, incisos “a” al “p”, esta Presidencia hace mención que dichos dictámenes fueron remitidos a cada uno de los integrantes de esta Legislatura a través de sus respectivos Correos Electrónicos, el día 04 de diciembre de 2022, así como en USB'S.

Por lo que esta Presidencia somete a consideración de la plenaria, para que sólo se dé lectura a la parte resolutive y los artículos transitorios de los dictámenes enlistados en los incisos ya citados, lo anterior con fundamento en el artículo 261 primer párrafo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor.

Ciudadanas diputadas y diputados, sírvanse manifestarlo en votación económica:

A favor.

En contra.

Abstenciones.

Se aprueba por unanimidad de votos...

Solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, dar el resultado de la votación.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con gusto, diputada presidenta.

Se informa que fueron 27 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Se aprueba por unanimidad de votos la propuesta de esta Presidencia.

En razón de lo anteriormente aprobado, continuando con el desahogo del inciso “a” del punto número uno del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dé lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Arcelia, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con su venia diputada presidenta.

Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Arcelia, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Arcelia, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

<p>4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.</p> <p>5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.</p> <p>6. TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.</p> <p>7. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.</p> <p>8. TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).</p>	<p>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.</p>
<p>II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.</p>	<p>INTERÉS SOCIAL.</p> <p>Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales.</p>
<p>Se inserta tabla.</p> <p>DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:</p>	<p>REGULAR.</p> <p>Proyecto definido, funcional y característico.</p>
<p>1. TERRENOS DE RIEGO.</p> <p>2. TERRENOS DE HUMEDAD.</p> <p>3. TERRENOS DE TEMPORAL.</p>	<p>INTERES MEDIO.</p> <p>Proyecto definido, funcional y característico.</p>
<p>Se inserta tabla.</p> <p>PRECARIA.</p>	<p>BUENA.</p> <p>Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad.</p>
<p>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 madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas 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 3.0 metros.</p>	<p>MUY BUENA.</p> <p>Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, el diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.</p>
<p>ECONÓMICA.</p> <p>Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en sectores de tipo popular o medio bajo. Se localiza en sectores 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</p>	<p>Se inserta tabla.</p> <p>ECONÓMICA.</p> <p>Edificaciones ubicadas en sectores populares, dando servicio al vecindario circundante.</p> <p>REGULAR.</p> <p>Edificaciones ubicadas en sectores populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.</p> <p>BUENA.</p> <p>Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad.</p> <p>MUY BUENA.</p> <p>Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable.</p> <p>TIENDA DE AUTOSERVICIO.</p>

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable.

ECONÓMICA.

LIGERA.

MEDIANA.

PESADA.

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

USO EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

BUENA.

MUY BUENA.

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

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

ALBERCA.

BARDAS DE TABIQUE.

AREAS JARDINADAS.

PALAPAS.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Arcelia, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Arcelia, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO QUINTO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Arcelia, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.

Atentamente.

Los integrantes de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez.- Presidente,  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel.- Secretario,  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva.- Vocal,  
Diputada Beatriz Mojica Morga.- Vocal, Diputado José Efrén López Cortes.-Vocal.

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “b” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, dé lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso, de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixac, Guerrero para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO ATLIXTAC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Artículo Único. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixac, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023. Se inserta tabla.

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

- 1.- TERRENOS DE RIEGO.
- 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.
- 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.
- 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
- 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.
- 6.- TERRENOS DE MONTES ALTOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.
- 7.- TERRENOS DE MONTES ALTOS SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023. Se inserta tabla.

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023. Se inserta tabla.

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

USO HABITACIONAL

- 1.- PRECARIA
- 2.- ECONÓMICA
- 3.- INTERÉS SOCIAL
- 4.- REGULAR
- 5.- INTERÉS MEDIO
- 6.- BUENA
- 7.- MUY BUENA.

DE TIPO COMERCIAL

- 1.- ECONÓMICA
- 2.- REGULAR
- 3.- BUENA.
- 4.- MUY BUENA.
- 5.- TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

EDIFICIOS DE OFICINAS

- 1.- regular.
- 2.- buena
- 3.- muy buena.

CONSTRUCCIONES ESPECIALES

Hoteles.

INSTALACIONES ESPECIALES.

Eléctrica, por unidad.

Cisternas  
Fosas sépticas  
Equipo de bombeo

Elementos y accesorios

DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Estacionamiento descubierto.  
 Estacionamiento cubierto.  
 Albercas  
 Bardas  
 Áreas jardinadas.  
 Patios  
 Andadores y  
 Banquetas

**TRANSITORIOS**

Artículo Primero. – La presente tabla de valores de uso de suelo y construcción, entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

Artículo Segundo. – remítase el presente decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixac, Guerrero para los efectos legales conducentes

Artículo Tercero: Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

Artículo Cuarto. - En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero Vigente el ayuntamiento de Atlixac, Guerrero, publicitara la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción.

Artículo Quinto.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Atlixac, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

Atentamente.  
 Los integrantes de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, presidente.-  
 Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, secretario.-  
 Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, vocal.-  
 Diputada Beatriz Mojica Morga, vocal.- Diputado José Efrén López Cortes, vocal.

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “c” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, de lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso, de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Guerrero para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con venia, diputada presidenta.

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.** Se inserta tabla.

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS:**

TERRENOS DE RIEGO.  
 TERRENOS DE HUMEDAD.  
 TERRENOS DE TEMPORAL.  
 TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.  
 TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.  
 TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.  
 TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

SECTOR CATASTRAL 001

USO HABITACIONAL:

- PRECARIA.
- ECONÓMICA.
- INTERÉS SOCIAL.
- REGULAR.
- INTERÉS MEDIO.
- BUENA.
- MUY BUENA. Se inserta tabla.

COMERCIAL:  
 ECONÓMICA.  
 REGULAR.  
 BUENA.  
 MUY BUENA.  
 CENTRO COMERCIAL.  
 TIENDA DE AUTOSERVICIO.  
 TIENDA DEPARTAMENTAL.

INDUSTRIAL:

ECONÓMICA.  
 LIGERA.  
 MEDIANA.  
 PESADA.  
 Se inserta Tabla.

EDIFICIOS DE OFICINAS:

REGULAR.  
 BUENA.  
 MUY BUENA.

Se inserta tabla.

CONSTRUCCIONES ESPECIALES.

HOSPITALES.  
 MERCADOS.  
 CINES Y AUDITORIOS.  
 HOTELES.

INSTALACIONES ESPECIALES

ELEVADORES

EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO

SISTEMA DE HIDRONEUMÁTICO

CALEFACCIÓN  
 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA  
 EQUIPO CONTRA INCENDIO  
 CISTERNAS  
 FOSAS SÉPTICAS  
 POZOS DE ABSORCIÓN  
 PLANTAS TRATAMIENTO  
 POZOS ARTESANOS  
 EQUIPO DE BOMBEO

Se inserta tabla.

CALDERAS.

DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.

PLANTA DE EMERGENCIA.

Se inserta tabla.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.  
 ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

ALBERCA.  
 CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL,  
 FRONTÓN, SQUASH O TENIS.

BARDAS.  
 ÁREAS JARDINADAS.  
 PALAPAS.  
 PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS.  
 PÉRGOLAS.  
 FUENTES.  
 ESPEJOS DE AGUA.  
 RIEGO POR ASPERSIÓN O GOTEO.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se

publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Benito Juárez, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Benito Juárez, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.

Atentamente.

Las y los diputados integrantes de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez.- Presidente,  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel.- Secretario,  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva.- Vocal,  
Diputada Beatriz Mojica Morga.- Vocal, Diputado José Efrén López Cortes.- Vocal.

Servida, diputada presidenta.

#### **La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continua con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “d” del segundo punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, de lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso, de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de

Copanatoyac, Guerrero para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

#### **El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con su venia, diputada presidenta.

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COPANATUYAC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

Artículo Único. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copanatoyac, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.** Se inserta tabla.

**DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS**

1. TERRENOS DE RIEGO.
2. TERRENOS DE HUMEDAD.
3. TERRENOS DE TEMPORAL.
4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.
6. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.

**II. 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, 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 es el determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

### III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

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

##### USO HABITACIONAL

- 1.- PRECARIA
- 2.- ECONÓMICA
- 3.- REGULAR
- 4.- BUENA

##### USO COMERCIAL

- 1.- ECONÓMICA
- 2.- REGULAR
- 3.- BUENA
- 4.- MUY BUENA

#### TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 2023.

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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

Artículo Tercero. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Copanatoyac, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

Artículo Cuarto. En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Copanatoyac, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

Artículo Quinto. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copanatoyac, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.

Atentamente.

Los diputados y las diputadas integrantes de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, vocal.- Diputado José Efrén López Cortes, vocal.

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “e” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dé lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso, de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cocula, Guerrero para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con venia, diputada presidenta.

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COCULA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES

**SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

Artículo Único. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cocula, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023. Se inserta tabla.**

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

- TERRENOS DE RIEGO.
- TERRENOS DE HUMEDAD.
- TERRENOS DE TEMPORAL.
- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.
- TERRENOS DE MONTE ALTO CON EXPLOTACIÓN FORESTAL.
- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.
- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).

**II.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.**

**SECTOR CATASTRAL 001**

Se inserta tabla

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

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

**USO HABITACIONAL**

- PRECARIA
- ECONÓMICA
- INTERÉS SOCIAL
- REGULAR
- INTERÉS MEDIO
- BUENA
- MUY BUENA

Se inserta tabla.

**USO COMERCIAL**

- ECONÓMICA
- REGULAR
- BUENA
- MUY BUENA
- LUJO

**USO INDUSTRIAL**

- ECONÓMICA
- LIGERA
- MEDIA
- PESADA

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

- ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO
- ALBERCA
- BARDAS DE TABIQUE

Se inserta tabla.

**TRANSITORIOS**

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

Artículo Segundo.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

Artículo Tercero.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Cocula, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO.- 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.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Cocula, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpaningo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

Atentamente

La y los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.-

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “f” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, se sirva dar lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copala, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria Durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COPALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copala, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

Se inserta tabla

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

- 1.- TERRENOS DE RIEGO.
- 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.
- 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.
- 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
- 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.
- 6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACION FORESTAL.
- 7.- TERRENOS DE MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

II.- 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.

Se inserta tabla

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

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

USO HABITACIONAL

1. PRECARIA
2. ECONÓMICA
3. REGULAR
4. BUENA
5. MUY BUENA

USO COMERCIAL

1. ECONÓMICA
2. REGULAR
3. BUENA

## OBRA COMPLEMENTARIA

1. ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.
2. ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.
3. ALBERCA Y CHAPOTEADERO
4. CANCHAS DEPORTIVAS
5. BARDAS
6. JARDINES
7. PALAPA
8. ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

Se inserta tabla

## TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Copala, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO.- 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.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Copala, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

Atentamente

Las y los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-

Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.-

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortíz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “g” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, se sirva dar lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuauhtémoc, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria Durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CUAUTEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuauhtémoc, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

## SECTOR CATASTRAL

Se inserta tabla

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

- 1.- TERRENOS DE RIEGO.
- 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.
- 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.
- 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
- 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.
- 6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

SECTOR CATASTRAL 001

Se inserta tabla

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  
 ECONÓMICA  
 INTERÉS SOCIAL  
 REGULAR  
 INTERÉS MEDIO  
 BUENA

Se inserta tabla

USO COMERCIAL

ECONÓMICA  
 REGULAR  
 BUENA

EQUIPAMIENTO

CINE Y/O AUDITORIO.  
 ESCUELA.  
 OFICINAS.  
 ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.  
 HOSPITAL.  
 HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.  
 RESTAURANTES.  
 BARES.  
 TIENDAS DE AUTOSERVICIO.  
 MERCADO.

Se inserta tabla

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS  
 REJAS  
 ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES  
 BALCONES  
 CANCHAS DEPORTIVAS  
 PAVIMENTACIÓN

Se inserta tabla

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTICULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Cuatepec, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO.- 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.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Cuatepec, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

Atentamente

Las y los Diputados Comisión de Hacienda  
 Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
 Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
 Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
 Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.-

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “h” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, se sirva dar lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuetzala del Progreso, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria Durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CUETZALA DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuetzala del Progreso, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

Se inserta tabla

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

- 1.- TERRENOS DE RIEGO.
- 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.
- 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.
- 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
- 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO CON EXPLOTACIÓN FORESTAL.

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).

II.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la cabecera municipal de Cuetzala del Progreso de la Zona Catastral 01, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

Se inserta tabla

ZONA CATASTRAL 01

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.

Se inserta tabla

LOCALIDADES RESTANTES DE MUNICIPIO DE CUETZALA DEL PROGRESO, GRO. 2023

Se inserta tabla

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

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

- USO HABITACIONAL
- PRECARIA
- ECONÓMICA
- INTERÉS SOCIAL
- REGULAR
- INTERÉS MEDIO
- BUENA
- MUY BUENA
- LUJO

Se inserta tabla

USO COMERCIAL

ECONÓMICA  
REGULAR  
BUENA  
MUY BUENA  
LUJO  
DEPARTAMENTAL

Se inserta tabla

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA  
LIGERA  
MEDIA  
PESADA

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO  
ALBERCA  
BARDAS DE TABIQUE

Se inserta tabla

#### TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTICULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Cuetzala del Progreso, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO.- 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.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Cuetzala del Progreso, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

#### ATENTAMENTE

Las y los Diputados Comisión de Hacienda  
Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morgia, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.-

Servida, diputada presidenta.

#### **La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “i” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, se sirva dar lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cutzamala de Pinzón, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria Durante el Ejercicio Fiscal 2023.

#### **El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO NÚMERO \_\_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CUTZAMALA DE PINZÓN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cutzamala de Pinzón, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad

inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

Se inserta tabla

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

- 1.- TERRENOS DE RIEGO.
- 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.
- 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.
- 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
- 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.
- 6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.
- 7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.
- 8.- TERRENO EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

SECTOR CATASTRAL 001

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

Se inserta tabla

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.  
ECONÓMICA.  
INTERÉS SOCIAL.  
REGULAR.  
INTERÉS MEDIO.  
BUENA.  
MUY BUENA.  
LUJO.

USO COMERCIAL

ECONÓMICA.  
REGULAR.  
BUENA.

MUY BUENA.  
LUJO.  
DEPARTAMENTAL.

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA.  
LIGERA.  
MEDIA.  
PESADA.

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.  
OFICINAS.  
HOSPITAL.  
HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.  
RESTAURANTES.  
BARES.  
TIENDAS DE AUTOSERVICIO.  
MERCADO.

ELEMENTOS ACCESORIOS

CALDERA.  
DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE.

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS.  
PÉRGOLAS.  
JARDINES.  
FUENTES Y ESPEJO DE AGUA.  
ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS.  
CANCHAS DEPORTIVAS.  
COBERTIZOS.  
PAVIMENTACIÓN.  
PALAPA.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Cutzamala de Pinzón, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento a los principios de legalidad, igualdad y

proporcionalidad, contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, el Ayuntamiento de Cutzamala de Pinzón, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Cutzamala de Pinzón, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, diciembre 02 de 2022.

Atentamente

Las y los Integrantes de la Comisión de Hacienda  
Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.-

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “j” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, se sirva dar lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huamuxtlán, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria Durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN

DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HUAMUXTLÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huamuxtlán, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

SECTOR CATASTRAL 000

Se inserta tabla

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

- 1.- TERRENOS DE RIEGO.
- 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.
- 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.
- 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
- 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

II.- 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.

Se inserta tabla

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

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

USO HABITACIONAL

1. PRECARIA
2. ECONÓMICA
3. INTERÉS SOCIAL
4. REGULAR
5. INTERÉS MEDIO
6. BUENA
7. MUY BUENA

Se inserta tabla

USO COMERCIAL

1. ECONÓMICA
2. REGULAR
3. BUENA

Se inserta tabla

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS

Se inserta tabla

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Huamuxtlán, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

ARTICULO CUARTO. - 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.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Huamuxtlán, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre de 2022.

Atentamente  
Los diputados y diputadas Integrantes  
de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortíz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto, queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “k” del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dé lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huitzuc de los Figueroa, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HUITZUCO DE LOS FIGUEROA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huitzuco de los Figueroa, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023, se inserta tabla.

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1. TERRENOS DE RIEGO.
2. TERRENOS DE HUMEDAD.
3. TERRENOS DE TEMPORAL.
4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.
6. TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.
7. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023, se inserta tabla.

III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

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

- USO HABITACIONAL
- PRECARIA
- ECONÓMICA
- INTERÉS SOCIAL
- REGULAR
- INTERÉS MEDIO
- BUENA

MUY BUENA

LUJO

Se inserta tabla.

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

REGULAR

BUENA

MUY BUENA

LUJO

DEPARTAMENTAL

Se inserta tabla.

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

LIGERA

MEDIA

PESADA

Se inserta tabla.

#### TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrará en vigor a partir del 01 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Huitzuco de los Figueroa, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Huitzucu de los Figueroa, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO QUINTO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huitzucu de los Figueroa, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre de 2022.

Atentamente  
Los diputados y diputadas Integrantes  
de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.

Servida, diputada presidenta.

#### **La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto, queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso "1" del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, dé lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Igualapa, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

#### **El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE

SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IGUALAPA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Igualapa, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

Se inserta tabla.

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

RÚSTICOS TERRENOS DE HUMEDAD.

TERRENOS DE RIEGO.

TERRENOS DE TEMPORAL.

TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

II.- 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, se inserta tabla.

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

ECONÓMICA

REGULAR

BUENA

MUY BUENA

Se inserta tabla.

USO COMERCIAL

ECONÓMICA.

REGULAR.

BUENA.

MUY BUENA.

**TRANSITORIOS**

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Iqualapa, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO.- 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.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable

Ayuntamiento de Iqualapa, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre de 2022.

Atentamente

Los diputados y diputadas Integrantes de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.

Servida, diputada presidenta.

**La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto, queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “m” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dé lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Iliatenco, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con su venia, diputada presidenta.

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ILIATENCO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

ARTÍCULO ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Iliatenco, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023, se inserta tabla.

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:

TERRENOS DE RIEGO.

TERRENOS DE HUMEDAD.

TERRENOS DE TEMPORAL.

TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.

USO HABITACIONAL

PRECARIA

ECONÓMICA

REGULAR

BUENA

MUY BUENA

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

SECTOR CATASTRAL 001, se inserta tabla.

III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023, se inserta tabla.

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

REGULAR

BUENA

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Iliatenco, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Iliatenco, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO QUINTO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Iliatenco, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 9 de noviembre de 2022.

Atentamente

Los diputados y diputadas Integrantes de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto, queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “n” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, dé lectura a la parte resolutive y

artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de José Joaquín de Herrera, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JOSÉ JOAQUÍN DE HERRERA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTICULO UNICO. SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCION QUE SERVIRAN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JOSE JOAQUIN DE HERRERA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONSTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023 EN LOS SIGUIENTES TERMINOS: Se inserta tabla.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO.

TERRENOS DE RIEGO.

TERRENOS DE HUMEDAD.

TERRENOS DE TEMPORAL.

TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

TERRENOS DE MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA.

II. 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, se inserta tabla.

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.

ECONÓMICA.

REGULAR.

BUENA.

COMERCIAL.

ECONÓMICA.

REGULAR.

BUENA.

Se insertan tablas.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se

publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de José Joaquín de Herrera, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de José Joaquín de Herrera, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de José Joaquín de Herrera, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre de 2022.

Atentamente  
Los diputados y diputadas Integrantes  
de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto, queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “o” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dé lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso

de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juchitán, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con su venia, diputada presidenta.

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUCHITÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juchitán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.**

Se inserta tabla.

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

TERRENOS DE RIEGO.

TERRENOS DE HUMEDAD.

TERRENOS DE TEMPORAL.

TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.

TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)

**II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021.** Se insertan tablas

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021. Se inserta tabla.

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

ECONOMICA.

REGULAR.

#### TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2021.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Juchitán, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento a los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, el Ayuntamiento de Juchitán, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Juchitán, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre de 2022.

Atentamente

Los diputados y diputadas Integrantes de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-

Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.

Servida, diputada presidenta.

#### La presidenta:

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto, queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “p” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, dé lectura a la parte resolutive y artículos transitorios del dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Leonardo, Bravo, Guerrero, para el Cobro de las Contribuciones sobre Propiedad Inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

#### El secretario Masedonio Mendoza Basurto:

Con su venia, diputada presidenta.

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LEONARDO, BRAVO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Leonardo Bravo, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

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.

Se insertan tablas.

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

TERRENOS DE RIEGO.  
 TERRENOS DE HUMEDAD.  
 TERRENOS DE TEMPORAL.  
 TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.  
 TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.  
 TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.  
 TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.  
 TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para el sector catastral número 001, así como la cartografía de este mismo sector catastral:

SECTOR CATASTRAL 001

Se inserta tabla.

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

Se inserta tabla.

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.  
 ECONÓMICA  
 INTERÉS SOCIAL  
 REGULAR  
 INTERÉS MEDIO  
 BUENA  
 MUY BUENA  
 LUJO

USO COMERCIAL

ECONÓMICA  
 REGULAR  
 BUENA

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA  
 LIGERA  
 PESADA

EQUIPAMIENTO

CINE Y/O AUDITORIO.  
 ESCUELA.  
 OFICINAS.  
 ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.  
 HOSPITAL.  
 HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.  
 HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA.  
 HOTEL / MOTEL DE 1 A 4 ESTRELLAS.  
 RESTAURANTES.  
 BARES.  
 TIENDAS DE AUTOSERVICIO.  
 MERCADO.

INSTALACIONES ESPECIALES

DUCTOS DE VENTILACIÓN  
 DUCTOS DE BASURA  
 DUCTOS DE ROPA  
 TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS  
 REDES COMPUTACIONALES  
 SISTEMAS DE DOMÓTICA  
 PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA  
 SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL  
 ESCALERAS ELÉCTRICAS  
 ELEVADORES

ELEMENTOS ACCESORIOS

HIDRONEUMÁTICO  
 PANELES SOLARES  
 CALENTADORES SOLARES  
 GENERADOR DE GASOLINA O DIESEL  
 CALDERA  
 DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE  
 PANTALLA DE PROYECCIÓN  
 SISTEMA DE ASPIRACIÓN CENTRAL  
 BÓVEDA DE SEGURIDAD  
 SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN  
 EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS  
 CELOSÍAS  
 REJAS  
 ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES  
 PÉRGOLAS  
 JARDINES

FUENTES Y ESPEJO DE AGUA  
 TERRAZAS  
 BALCONES  
 COCINAS INTEGRALES  
 ALBERCA Y CHAPOTEADERO  
 CANCHAS DEPORTIVAS  
 COBERTIZOS  
 PAVIMENTACIÓN  
 ESTACIONAMIENTO  
 PALAPA  
 CASETA DE VIGILANCIA

#### TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

Artículo Segundo.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

Artículo Tercero.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de Leonardo Bravo, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento a los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Artículo Cuarto.- En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, el Ayuntamiento de Leonardo Bravo, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en la Gaceta Municipal.

Artículo Quinto.- Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Leonardo Bravo, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, diciembre 02 de 2022.

Atentamente.

Los integrantes de la Comisión de Hacienda.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente.-  
 Diputado Alfredo Sánchez Esquivel, Secretario.-  
 Diputada Alicia Elizabeth Zamora Villalva, Vocal.-  
 Diputada Beatriz Mojica Morga, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal.

Servida, diputada presidenta.

#### La Presidenta:

Gracias, diputado secretario.

El presente dictamen con proyecto de decreto, queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.

En desahogo de los incisos del “q” al “x” del punto número uno del Orden del Día, solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dé lectura al oficio suscrito por el diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente de la Comisión de Hacienda.

#### El secretario Ricardo Astudillo Calvo:

Con su venia, diputada presidenta.

Chilpancingo, Guerrero, 6 de diciembre de 2022.

Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidente de la Mesa Directiva.- Presente.

Por acuerdo de los integrantes de la Comisión de Hacienda, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 161 en relación con el diverso 98 de la Ley Orgánica de este Poder Legislativo en vigor, respetuosamente solicito a usted proponga al Pleno de este Congreso, la dispensa total de la segunda lectura que corresponde a los dictámenes siguientes:

1. Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Acatepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

2.- Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

3.- Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlamajalcingo del Monte, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

4.- Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y

Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

5.- Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Azoyú, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

6.- Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Catalán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

7.- Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Xochistlahuaca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

8.- Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Zapotitlán Tablas, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

Asimismo y tomando en consideración que las tablas de valores de uso de suelo y construcción y el articulado que se consigna en los dictámenes que se someten a consideración del Pleno del Poder Legislativo abordan la misma materia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 103 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, solicito a usted someta a consideración del Pleno que la discusión y votación en lo general de los dictámenes se realice de manera conjunta y en un solo momento por tratarse todas de tablas de valores de uso de suelo y construcción municipales.

Sin otro particular, le envió un saludo afectuoso.

Atentamente.

Diputado Bernardo Ortega Jiménez, Presidente de la Comisión de Hacienda.

Servida, diputada presidenta.

#### **La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Esta Presidencia somete a consideración de la Plenaria para su aprobación la solicitud de dispensa de la segunda lectura de los dictámenes con proyecto de decreto enlistados en los incisos del “q” al “x” del punto número uno del Orden del Día en desahogo, en los términos solicitados.

Ciudadanas diputadas y diputados, sírvanse manifestarlo en votación económica poniéndose de pie.

A favor.

En contra.

Abstenciones.

Solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, dar el resultado de la votación.

#### **El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con gusto, diputada presidenta.

Se informa que fueron 30 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.

Servida, diputada presidenta.

#### **La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Se aprueba por unanimidad de votos de los diputados presentes la dispensa de la segunda lectura de los dictámenes con proyecto de decreto de antecedentes.

En atención a la solicitud realizada por el diputado presidente de la Comisión de Hacienda, esta Presidencia con fundamento en el artículo 103 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo número 231, somete a consideración del Pleno para que la discusión y aprobación de los dictámenes con proyecto de decreto de tablas de valores se dé bajo el siguiente mecanismo.

Primeramente, los dictámenes que no tengan observaciones o reservas serán sometidos a consideración del Pleno en una sola y única discusión y votación de igual manera en un mismo acto para su aprobación en lo general y en lo particular, haciendo la observación que esta votación surtirá sus efectos en todos y cada uno de los dictámenes en estudio.

Posteriormente esta Presidencia tomará en consideración aquellos dictámenes con proyecto de decreto de tabla de valores en que las diputadas y diputados deseen realizar observaciones o reservas para su discusión para su trámite de manera individual, los que estén por la afirmativa favor de manifestarlo en votación económica, poniéndose de pie.

A favor.

En contra.

Abstenciones.

Solicito al diputado secretario Ricardo Astudillo Calvo, dar el resultado de la votación.

#### **El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con gusto, diputada presidenta.

Le informo que se registraron 31 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.

Servida, diputada presidenta.

#### **La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Se aprueba por unanimidad de votos de los diputados presentes la solicitud en desahogo.

Esta Presidencia solicita a las ciudadanas diputadas y diputados indiquen que dictámenes con proyecto de tablas de valores, se excluyen para su posterior análisis de manera individual.

Esta Presidencia con fundamento en el artículo 265 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, concede el uso de la palabra a la diputada Beatriz Mojica Morga, quien como integrante de la Comisión Dictaminadora expondrá los motivos y el contenido de los dictámenes con proyecto de decreto de tablas de valores para los municipios de: Acatepec, Ajuchitlán del Progreso, Atlamajalcingo del Monte, Atoyac de Álvarez, Azoyú, Coyuca de Catalán, Xochistlahuaca y Zapotitlán Tablas, todos del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023.

#### **La diputada Beatriz Mojica Morga:**

Con su venia, presidenta.

Amigas y amigos diputados.

En seguimiento a los trabajos de dictaminación que nos mantiene de manera permanente, la Comisión Dictaminadora de Hacienda nuevamente me permito dar cuenta a este Pleno con los dictámenes emitidos por lo que de igual manera se expresan las razones que nos conducen a resolver en sentido positivo los decretos en relación a las tablas de valores de uso de suelo y construcción para los municipios de Acatepec, Ajuchitlán del Progreso, Atlamajalcingo del Monte, Atoyac de Álvarez, Azoyú, Coyuca de Catalán, Xochistlahuaca y Zapotitlán Tablas.

La dictaminación de las tablas de valores de uso de suelo y construcción es una responsabilidad que debe cumplir este Congreso, por eso en pleno uso de las atribuciones y de conformidad con la Ley Orgánica vigente de este Poder Legislativo del Estado, la Comisión de Hacienda analizó las iniciativas presentadas y procedió a su resolución.

Por su parte el Pleno de este Congreso procede a la discusión y en su caso aprobación de los dictámenes que hoy se ponen a su más alta consideración, como lo establece el trámite legislativo a esta Comisión nos fueron turnadas las iniciativas presentadas para el Ejercicio Fiscal 2023, las cuales se encuentran suscritas por los ayuntamientos.

Seguidamente fueron analizadas, se discutieron y se aprobaron al interior de esta Comisión de Hacienda, sin embargo por la importancia que reviste y con el objeto de llegar a conclusiones objetivas se solicitó a la Coordinación General de Catastro del gobierno del Estado de Guerrero la revisión en su caso, validación de las presentes tablas de valores unitarios del uso de suelo y construcción con vigencia para el 2023, las cuales en su opinión señalo que los proyectos de tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción cumplen con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios de Guerrero.

Esta Comisión Dictaminadora coincide con los motivos de las iniciativas en el sentido de que las y los contribuyentes que radican en los municipios ya mencionados de nuestro Estado requieren de la certeza que sus contribuciones derivan en un marco jurídico y fiscal adecuado.

Por tanto en las propuestas que hoy se ponen a consideración conforme a los municipios ya señalados se determinó que las tablas de valores de uso de suelo y construcción se encuentran acordes a los lineamientos establecidos en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, de tal modo que atendiendo lo

anterior esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto a las facultades tributarias confirmó que las tasas de cobro establecidas en los proyectos de leyes de ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley número 492 de Hacienda Municipal y vigente y se mantiene del 13 al millar anual que se aplicaron en 2022.

Así esta Comisión Legislativa considera que es de suma importancia señalar que la actualización de tablas de valores año con año no significa un incremento en el pago del predial sino el hecho de que los valores que tienen los bienes inmuebles se acerquen con los valores fiscales ya que con eso es lo justo y lo correcto para que la ciudadanía tenga mayor certeza con el pago de sus contribuciones con relación a los ingresos del Municipio.

Además de ello es de utilidad esencial para las y los contribuyentes tengan conocimiento de la valía de sus predios ya que el valor catastral es un referente objetivo para pagar los impuestos correspondientes, asimismo el valor real con el que se puede vender una propiedad.

Por todas las razones que se mencionan en los dictámenes que les fueron oportunamente circulados en el momento en que este Pleno someta a deliberación, pedimos su voto favorable.

Es cuanto, diputada presidenta.

#### **La Presidenta:**

Gracias, diputada Beatriz Mojica Morga.

Esta Presidencia atenta a lo dispuesto en el artículo 265 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo número 231, somete para su discusión en lo general los dictámenes con proyecto de decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción de antecedentes, por lo que se solicita a las ciudadanas diputadas y diputados que deseen hacer uso de la palabra lo hagan del conocimiento de esta Presidencia para elaborar la lista de oradores.

En virtud de que no hay oradores inscritos, se declara concluido el debate por lo que con fundamento en los artículos 266 y 267 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado número 231 y en correlación con el artículo 266 primer párrafo se pregunta a las diputadas y diputados si desean hacer reserva de artículos.

En virtud de que no hay reserva de artículos se somete a consideración de esta Plenaria para su aprobación en lo

general y en lo particular los dictámenes con proyecto de decreto de tablas de valores para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria de los Municipios de: Acatepec, Ajuchitlán del Progreso, Atlamajalcingo del Monte, Atoyac de Álvarez, Azoyú, Coyuca de Catalán, Xochistlahuaca y Zapotitlán Tablas, todos del estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023.

Ciudadanas diputadas y diputados, sírvanse manifestarlo en votación económica, poniéndose de pie.

A favor.

En contra.

Abstenciones.

Solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, dar el resultado de la votación.

#### **El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con gusto, diputada presidenta.

Se informa que fueron 31 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.

Servida, diputada presidenta.

#### **La Presidenta:**

Gracias, diputado secretario.

Se aprueba por unanimidad de votos en lo general y en lo particular los dictámenes con proyecto de decreto de referencia.

Esta Presidencia tiene por aprobado los dictámenes con proyecto de decreto de antecedentes, emítase los decretos de tablas de valores correspondientes y remítase a las autoridades competentes para los efectos legales procedentes.

Esta Presidencia instruye se realice lo conducente a lo que refiere el artículo 278 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo número 231 a los dictámenes ya aprobados.

#### **CLAUSURA Y CITATORIO**

#### **La Presidenta (a las 14:12 horas):**

En desahogo del punto número dos del Orden del Día, clausura, inciso "a" no habiendo otro asunto que tratar, siendo las 14 horas con 12 minutos del día martes 6 de

diciembre de 2022, se clausura la presente sesión y se cita a las ciudadanas diputadas y diputados integrantes de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable

Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, para darnos cita en una hora, estaremos dándonos cita a las 15 horas con 10 minutos para celebrar sesión. Gracias.

**JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA**

Dip. Yoloczin Lizbeth Domínguez Serna  
Movimiento de Regeneración Nacional

Dip. Héctor Apreza Patrón  
Partido Revolucionario Institucional

Dip. Raymundo García Gutiérrez  
Partido de la Revolución Democrática

Dip Manuel Quiñonez Cortes  
Partido Verde Ecologista de México

Dip. Leticia Mosso Hernández  
Partido del Trabajo

Dip. Ana Lenis Reséndiz Javier  
Partido Acción Nacional

Secretario de Servicios Parlamentarios  
Mtro. José Enrique Solís Ríos

Director de Diario de los Debates  
Ing. Pedro Alberto Rodríguez Dimayuga

Domicilio del H. Congreso del Estado:  
Trébol Sur Sentimientos de la Nación S/N, Col. Villa Moderna  
Chilpancingo de los Bravo, Guerrero.  
CP. 39074, Tel. 747- 47-1-84-00 Ext. 1019

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
PRESENTES.**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número PM/483/2022, del 11 de octubre de 2022, el Ciudadano Profr. Bulmaro Torres Berrum, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Arcelia**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año 2022, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-8/2022, de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este

Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta iniciativa con proyecto de decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los y las integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 10 de octubre de 2022, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de

Suelo y de Construcción para el Municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número PM/495/2022, fechado el 06 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Arcelia**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1056/2022, de fecha 07 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

#### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**“PRIMERO.** - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento tecnico-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 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 las zonas 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 zona, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO:

*habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, hoteles de 1 a 4 estrellas, hotel 5 estrellas, hotel gran lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 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 Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios 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, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.*

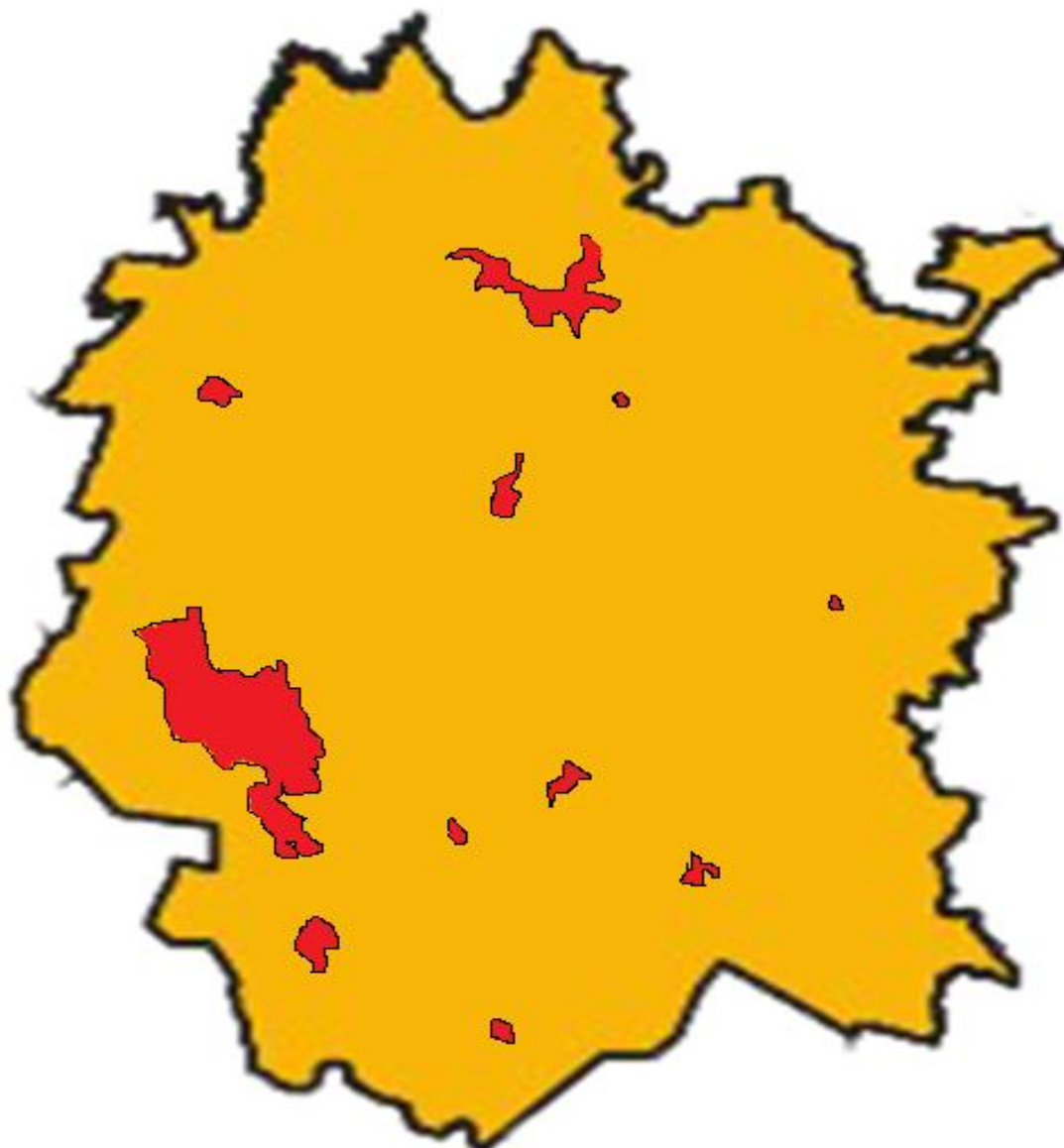
*En ese sentido, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de Arcelia, Gro. aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 4 al millar anual para el cobro del impuesto predial, se continuara apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con un descuento del 12% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, 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 2023, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.*

**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 zonas catastrales dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, se*

establecen cinco sectores catastrales, el sector catastral 001, 002, 003, 004 y 005 corresponde a la cabecera municipal y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas

**Zona Catastral 01**



	ZONA CATASTRAL 01
	SECTOR 000

**SECTOR 001, 002, 003, 004 y 005**

Fuente: Elaboración propia

<b>Sectores Catastrales</b>					
<b>SECTOR CATASTRAL 001, 002, 003 Y 004</b>					
<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	007	Arcelia	120070001	Arcelia
<b>SECTOR CATASTRAL 005</b>					
<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	007	Arcelia	120070003	El Aguacate
12	Guerrero	007	Arcelia	120070004	Ahuatepec (Potrero)
12	Guerrero	007	Arcelia	120070006	El Aviluz
12	Guerrero	007	Arcelia	120070007	Azizintla
12	Guerrero	007	Arcelia	120070009	Los Bices
12	Guerrero	007	Arcelia	120070011	Cacahuananche
12	Guerrero	007	Arcelia	120070013	Campo Morado
12	Guerrero	007	Arcelia	120070017	Cerro Gordo

		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070019	Caloxtitlán
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070031	Las Juntas
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070038	Nicolás Bravo
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070047	La Providencia
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070049	El Salitre
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070056	La Soledad
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070059	El Terrerito
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070061	Texcaltitlán (El Capire)
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070068	El Ushe
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070086	Los Cajones
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070088	Las Piñas
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070093	La Cofradía
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070113	San Andrés

		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070125	La Parotita
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070131	El Cirián
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070132	Zumpango
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070134	El Amate
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070140	Piedra Grande
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070142	Guerrero (Guerrerito)
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070147	El Cajete
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070154	La Laguna
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070156	La Parota Campo Morado
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070162	Colonia Terrero Blanco
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070179	Las Cañitas
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070182	Cuadrilla Ascencio
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070183	El Manguito

		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070188	La Reforma
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070190	Las Chivas
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070197	Nueva Senda
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070204	El Rincón
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070206	Tlanilpa el Nuevo
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070222	Ojo de Agua
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070230	El Mal Paso
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070232	Tierra Blanca
		007			
12	Guerrero		Arcelia	120070235	Colonia Guadalupe Victoria (Tierra Blanca)

**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:

<b>A) FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.23 a 1.01</b>	
<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio,	1.01
Predio con frente a calle promedio	0.95
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio	0.23

*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>B). FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35</b>	
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior )	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio comun)	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

**E). FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variación de 0.23 a 0.95**

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	Factor Supo	Relación de Supo	Factor Supo
De 0.00 a 2.00	0.95	De 11.01 a 12.00	0.55
de 2.01 a 3.00	0.95	de 12.01 a 13.00	0.50
De 3.01 a 4.00	0.95	De 13.01 a 14.00	0.45
De 4.01 a 5.00	0.90	De 14.01 a 15.00	0.35
De 5.01 a 6.00	0.85	De 15.01 a 16.00	0.30
De 6.01 a 7.00	0.80	De 16.01 a 17.00	0.25
De 7.01 a 8.00	0.75	De 17.01 a 18.00	0.23
De 8.01 a 9.00	0.70	De 18.01 a 19.00	0.23
De 9.01 a 10.00	0.65	De 19.01 a 20.00	0.23
De 10.01 a 11.00	0.60	De 20.01 en adelante	0.23

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

## FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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

**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 número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/456/2022 fechado el 20 de septiembre de 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 número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_ de septiembre de 2022 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:”

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Arcelia**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Arcelia**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2022**, para que el incremento del próximo año 2023 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Arcelia**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **4 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

***“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Arcelia, Guerrero para el ejercicio fiscal 2022, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.***

Que 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 **Arcelia**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Que, vertidas las consideraciones anteriores, los diputados y las diputadas integrantes de la Comisión de Hacienda, aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Arcelia**, Guerrero, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARCELIA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

ZONA	COLONIA	CALLE	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS	
				A menos de Km	A más de 20 Km
SECTOR CATASTRAL 000					
000	001	001	TERRENOS DE RIEGO	50.22	25.12
000	001	002	TERRENOS DE HUMEDAD.	25.12	37.66
000	001	003	TERRENOS DE	25.12	18.83
000	001	004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	12.56	10.05
000	001	005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	10.05	6.27
000	001	006	MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL	60.95	37.67
000	001	007	MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	25.12	12.19
000	001	008	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS	1,893.72	1,657

**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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

#### **7. 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.

#### **8. TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).**

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales

## **II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.**

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 001, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

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

<b>SECTOR</b>	<b>COLONIA</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA SECTOR:</b>	<b>VALOR POR M2</b>
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>			<b>CENTRO</b>	<b>en (UMA´s)</b>
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	ALAMEDA	1.01
001	001	002	ARROYO	1.01
001	001	003	FRANCISCO JAVIER MINA	1.01
001	001	005	MELCHOR OCAMPO	1.01
001	001	006	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.01
001	001	007	MIGUEL HIDALGO	1.01
001	001	008	CUAUHTEMOC	1.01
001	001	009	IGNACIO LOPEZ RAYON	1.01
001	001	010	CANUTO NERI	1.01
001	001	011	CARITINO MALDONADO	1.01
001	001	012	ISABELLA CATOLICA	1.01
001	001	013	BARRANQUITA	1.01
001	001	014	ALAMEDA NORTE	1.01
001	001	015	GUADALUPE VICTORIA	1.01
001	001	016	CRISTOBAL COLON	1.01
001	001	017	COLON	1.01
001	001	018	BERRIOZABAL	1.01
001	001	019	VICENTE GUERRERO	1.01
001	001	020	JOSE MARIA MORELOS	1.01
001	001	021	LIBERTAD	1.01
001	001	022	INDEPENDENCIA	1.01
001	001	023	JUAN N. ALVAREZ.	1.01
001	001	024	JAZMIN	1.01

001	001	025	JUANA NAVA	1.01
001	001	026	PALMA DE PLANTA	1.01

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN DE LA SECTOR:	VALOR POR M2
SECTOR CATASTRAL 002			UBICACIÓN	En (UMA´s)
<b>002 LAZARO CARDENAS</b>				
002	002	001	PERIFERICO LAZARO CARDENAS	0.95
002	002	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.95
<b>003 VISTA HERMOSA</b>				
002	003	001	HUMBOLT	0.95
002	003	002	HERMENEGILDO GALEANA	0.95
002	003	004	JUAN DE LA BARRERA	0.95
002	003	005	LA PAZ	0.95
002	003	006	MELCHOR OCAMPO	0.95
002	003	007	16 DE SEPTIEMBRE	0.95
002	003	008	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.95
002	003	009	IGNACIO RAMIREZ NIGROMANTE	0.95
002	003	010	GUILLERMO PRIETO	0.95
002	003	011	PLAN DE IGUALA	0.95
002	003	012	FRANCISCO I. MADERO	0.95
002	003	013	IGNACIO LOPEZ RAYON	0.95
002	003	014	CARITINO MALDONADO	0.95
<b>004 DEPORTIVA</b>				
002	004	001	ISABELLA CATOLICA	0.95
002	004	002	FRANCISCO JAVIER MINA	0.95
002	004	003	EUTIMIO PINZON	0.95
002	004	004	ARTEAGA	0.95
002	004	005	ABASOLO	0.95

002	004	006	JUANA NAVA	0.95
002	004	007	LEONAVICARIO	0.95
002	004	008	CELIA DE MEDINA	0.95
<b>005 HEROES SURIANOS</b>				
002	005	001	COMISIÓN DE RIO BALSAS	0.95
002	005	002	GRAL.CUSTODIO HERNANDEZ	0.95
002	005	003	OCAMPO	0.95
002	005	004	JUAN DE LA BARRERA	0.95
002	005	005	VICENTE SUAREZ	0.95
002	005	006	VALERIO TRUJANO	0.95
002	005	007	ALTAMIRANO	0.95
002	005	008	NEGRETE	0.95
002	005	009	FCO. MARQUEZ	0.95
<b>006 EMILIANO ZAPATA</b>				
002	006	001	FRANCISCO MONTES DE OCA	0.95
002	006	002	VALERIO TRUJANO	0.95
002	006	003	VICENTE SUAREZ	0.95
002	006	004	CERRADA MINA	0.95
002	006	005	GUADALUPE VICTORIA	0.95
002	006	006	COLON	0.95
002	006	007	BERRIO ZABAL	0.95
002	006	008	VICENTE GUERRERO	0.95
002	006	009	LIBERTAD	0.95
002	006	010	5 DE FEBRERO	0.95
002	006	011	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.95
002	006	012	RUFINO SALGADO	0.95
002	006	013	IGNACIO ZARAGOZA	0.95

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN DE LA SECTOR:	VALOR POR M2
SECTOR CATASTRAL 003			UBICACIÓN	En (UMA´s)
<b>007 CUERAMERA</b>				
003	005	001	COLÓN	0.70
003	005	002	BERRIOZABAL	0.70
003	005	003	MORELOS	0.70
003	005	004	INDEPENDENCIA	0.70
003	005	005	20 DE NOVIEMBRE	0.70
003	005	006	ADOLFO LOPEZ MATEOS	0.70
003	005	007	OCAMPO	0.70
003	005	008	GALEANA	0.70
003	005	009	RENACIMIENTO	0.70
003	005	010	CALLE DEL PANTEON	0.70
<b>008 PROGRESO</b>				
003	008	001	CARITINO MALDONADO	0.70
003	008	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.70
003	008	003	ABASOLO	0.70
003	008	004	FRANCISCO I. MADERO	0.70
003	008	005	5 DE FEBRERO	0.70
003	008	006	CELIA MEDINA	0.70
003	008	007	GUILLERMO PRIETO	0.70
003	008	008	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.70

003	008	009	LEONA VICARIO	0.70
003	008	010	PINO SUAREZ	0.70
<b>009 NEREY</b>				
003	009	001	JUAN PORCAYO	0.70
003	009	002	CRISTO REY	0.70
003	009	003	CERRO DEL GALLO	0.70
003	009	004	CERRO LA GUADALUPE	0.70
003	009	005	PROCORO PORCAYO	0.70
003	009	006	LA GUADALUPE	0.70
003	009	007	RIO MEZCALA	0.70
003	009	008	PIPILA	0.70
003	009	009	CONEJO	0.70

<b>SECTOR COLONIA CALLE</b>		<b>DESCRIPCIÓN DE LA SECTOR:</b>		<b>VALOR POR M2</b> En (UMA's)
<b>SECTOR CATASTRAL 004</b>		<b>UBICACIÓN</b>		
<b>010 PEREDON COLORADO</b>				
004	010	001	16 DE SEPTIEMBRE	0.57
004	010	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.57
004	010	003	PINO SUAREZ	0.57
004	010	004	LA PAZ	0.57
004	010	005	CERRADA 16 DE SEPTIEMBRE	0.57
004	010	006	5 DE MAYO	0.57
004	010	007	ANGEL AGUIRRE RIVERO	0.57
<b>011 JUAN N. ALAVREZ</b>				
004	011	001	MORELIA	0.57
004	011	002	SAN FRANCISCO	0.57
004	011	003	FERNANDO RAMON	0.57
<b>012 EL BROCAL</b>				
004	012	003	SIN NOMBRE	0.57

<b>013 EL JARDIN</b>				
004	013	001	EMILIANO ZAPATA	0.57
004	013	002	JAZMIN	0.57
004	013	003	DALIA	0.57
004	013	004	BUGAMBILIA	0.57
<b>014 ANSELMO GOMEZ</b>				
004	014	001	TULIPANES	0.57
004	014	002	GARDENIA	0.57
004	014	003	NERDO	0.57
<b>015 FRACC. EMILIANO ZAPATA (INVISUR)</b>				
004	015	001	SIN NOMBRE	0.57
<b>016 FRACC. FLORES MAGON</b>				
004	016	001	SIN NOMBRE	0.57
<b>017 TIERRA Y LIBERTAD</b>				
004	017	001	SIN NOMBRE	0.57
<b>018 ANDRES MANUEL LOPEZ OBRADOR</b>				
004	018	001	LA TEJERA (AMLO)	0.57
004	018	002	LA COFRADIA (AMLO)	0.57
<b>019 EMPERADOR CUAUHEMOC</b>				
004	019	001	EMPERADOR CUAUHEMOC	0.57
004	019	002	ROSARIO ROBLES	0.57
004	019	003	ANICETO SALGADO	0.57
004	019	004	DEMETRIO VALLEJO	0.57

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN DE LA SECTOR:	VALOR POR M2
SECTOR CATASTRAL 005			LOCALIDADES	En (UMA´s)
<b>020 ACHOTLA</b>				
005	020	001	SIN NOMBRE	0.23
005	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	020	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>021 EL AGUACATE</b>				
005	021	001	SIN NOMBRE	0.23
005	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	021	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>022 AHUATEPEC (POTRERO)</b>				
005	022	001	SIN NOMBRE	0.23
005	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	022	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>023 EL AMACUÁHUITL</b>				
005	023	001	SIN NOMBRE	0.23

005	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	023	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>024 EL AVILUZ</b>				
005	024	001	SIN NOMBRE	0.23
005	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	024	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>025 AZIZINTLA</b>				
005	025	001	SIN NOMBRE	0.23
005	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	025	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>026 LOS BICES</b>				
005	026	001	SIN NOMBRE	0.23
005	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	026	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>027 LOS BRASILES</b>				
005	027	001	SIN NOMBRE	0.23
005	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	027	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>(028) CACAHUANANCHE</b>				
005	028	001	SIN NOMBRE	0.23
005	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	028	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>029 COLONIA FILIBERTO GÓMEZ (LA CEIBA)</b>				
005	029	001	SIN NOMBRE	0.23
005	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	029	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>030 CAMPO MORADO</b>				
005	030	001	SIN NOMBRE	0.23
005	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	030	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>031 EL CAZAHUATE</b>				
005	031	001	SIN NOMBRE	0.23
005	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	031	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>032 CERRO GORDO</b>				
005	032	001	SIN NOMBRE	0.23
005	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	032	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>033 CERRO VERDE</b>				
005	033	001	SIN NOMBRE	0.23
005	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	033	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>034 CALOXTITLÁN</b>				
005	034	001	SIN NOMBRE	0.23
005	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	034	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>035 COLONIA VICENTE GUERRERO (COMOL)</b>				
005	035	001	SIN NOMBRE	0.23
005	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	035	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>036 XOCHITLA</b>				
005	036	001	SIN NOMBRE	0.23
005	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	036	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>037 COPALTEPEC</b>				
005	037	001	SIN NOMBRE	0.23
005	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	037	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>038 EL CORINDÓN (EL REPARO)</b>				
005	038	001	SIN NOMBRE	0.23
005	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	038	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>039 EL ESCONDIDO (VALLE EL ESCONDIDO)</b>				
005	039	001	SIN NOMBRE	0.23
005	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	039	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>040 IXCATEPEC</b>				
005	040	001	SIN NOMBRE	0.23
005	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	040	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>041 LAS JUNTAS</b>				
005	041	001	SIN NOMBRE	0.23
005	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	041	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>042 LOS LIMOS</b>				
005	042	001	SIN NOMBRE	0.23
005	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	042	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>043 MUMUXTITLÁN</b>				
005	043	001	SIN NOMBRE	0.23
005	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	043	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>044 EL NARANJO</b>				
005	044	001	SIN NOMBRE	0.23
005	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	044	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>045 NICOLÁS BRAVO</b>				
005	045	001	SIN NOMBRE	0.23
005	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	045	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>046 OJO DE AGUA</b>				
005	046	001	SIN NOMBRE	0.23
005	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	046	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>047 PALAPA</b>				
005	047	001	SIN NOMBRE	0.23
005	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	047	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>048 PALOS ALTOS</b>				
005	048	001	SIN NOMBRE	0.23
005	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	048	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>049 LAS PAROTAS</b>				
005	049	001	SIN NOMBRE	0.23
005	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	049	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>050 EL POTRERILLO</b>				
005	050	001	SIN NOMBRE	0.23
005	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	050	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>051 POZO ZARCO</b>				
005	051	001	SIN NOMBRE	0.23
005	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	051	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>052 LA PROVIDENCIA</b>				
005	052	001	SIN NOMBRE	0.23
005	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	052	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>053 EL SALITRE</b>				
005	053	001	SIN NOMBRE	0.23
005	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	053	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>054 SAN BARTOLO</b>				
005	054	001	SIN NOMBRE	0.23
005	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	054	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>055 SAN FRANCISCO</b>				
005	055	001	SIN NOMBRE	0.23
005	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	055	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>056 SAN MIGUELITO</b>				
005	056	001	SIN NOMBRE	0.23
005	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	056	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>057 SAN MIGUEL LINDAVISTA</b>				
005	057	001	SIN NOMBRE	0.23
005	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	057	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>058 SANTO TOMÁS</b>				
005	058	001	SIN NOMBRE	0.23
005	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	058	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>059 LA SOLEDAD</b>				
005	059	001	SIN NOMBRE	0.23
005	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	059	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>060 LOS TAMARINDOS</b>				
005	060	001	SIN NOMBRE	0.23
005	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	060	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>061 TEMIXCO</b>				
005	061	001	SIN NOMBRE	0.23
005	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	061	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>062 EL TERRERITO</b>				
005	062	001	SIN NOMBRE	0.23
005	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	062	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>063 TEXCALTITLÁN (EL CAPIRE)</b>				
005	063	001	SIN NOMBRE	0.23
005	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	063	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>064 TLALCHICHILPA</b>				
005	064	001	SIN NOMBRE	0.23
005	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	064	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>065 LAS TRINCHERAS</b>				
005	065	001	SIN NOMBRE	0.23
005	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	065	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>066 LA TRINIDAD (EJIDO COLONIA XOCHITLA)</b>				
005	066	001	SIN NOMBRE	0.23
005	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	066	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>067 TULATENGO</b>				
005	067	001	SIN NOMBRE	0.23
005	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	067	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>068 EL USHE</b>				
005	068	001	SIN NOMBRE	0.23
005	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	068	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>069 VALLE GALEANA (EL TAMARINDO)</b>				
005	069	001	SIN NOMBRE	0.23
005	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	069	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>070 EL VELADERO</b>				
005	070	001	SIN NOMBRE	0.23
005	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	070	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>071 XOCHICALCO</b>				
005	071	001	SIN NOMBRE	0.23
005	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	071	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>072 ALMOLOYA (ALMOLOYA EL GRANDE)</b>				
005	072	001	SIN NOMBRE	0.23
005	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	072	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>073 EL MIRADOR</b>				
005	073	001	SIN NOMBRE	0.23
005	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	073	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>074 SAN MARTÍN</b>				
005	074	001	SIN NOMBRE	0.23
005	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	074	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>075 LOS CAJONES</b>				
005	075	001	SIN NOMBRE	0.23
005	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	075	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>076 NUEVO LEÓN</b>				
005	076	001	SIN NOMBRE	0.23
005	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	076	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>077 LAS PIÑAS</b>				
005	077	001	SIN NOMBRE	0.23
005	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	077	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>078 LA COFRADÍA</b>				
005	078	001	SIN NOMBRE	0.23
005	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	078	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>079 LA PAROTA DEL OCOTE</b>				
005	079	001	SIN NOMBRE	0.23
005	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	079	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>080 ZITLALTENGO</b>				
005	080	001	SIN NOMBRE	0.23
005	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	080	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>081 EL VARAL (EL BRINCO)</b>				
005	081	001	SIN NOMBRE	0.23
005	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	081	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>082 EL OCOTITO</b>				
005	082	001	SIN NOMBRE	0.23
005	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	082	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>083 LA CONCORDIA</b>				
005	083	001	SIN NOMBRE	0.23
005	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	083	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>084 HUAYATENGO</b>				
005	084	001	SIN NOMBRE	0.23
005	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	084	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>085 SAN ANDRÉS</b>				
005	085	001	SIN NOMBRE	0.23
005	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	085	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>086 ZOPILOTEPEC</b>				
005	086	001	SIN NOMBRE	0.23
005	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	086	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>087 EL SUEÑO</b>				
005	087	001	SIN NOMBRE	0.23
005	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	087	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>088 RINCÓN DEL CERRO</b>				
005	088	001	SIN NOMBRE	0.23
005	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	088	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>089 EL MANGO</b>				
005	089	001	SIN NOMBRE	0.23
005	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	089	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>090 LA PAROTITA</b>				
005	090	001	SIN NOMBRE	0.23
005	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	090	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>091 BUENOS AIRES</b>				
005	091	001	SIN NOMBRE	0.23
005	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	091	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>092 EL CIRIÁN</b>				
005	092	001	SIN NOMBRE	0.23
005	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	092	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>093 ZUMPANGO</b>				
005	093	001	SIN NOMBRE	0.23
005	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	093	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>094 EL GUAYABO</b>				
005	094	001	SIN NOMBRE	0.23
005	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	094	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>095 EL AMATE</b>				
005	095	001	SIN NOMBRE	0.23
005	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	095	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>096 EL PUERTO DEL TEPEHUAJE</b>				
005	096	001	SIN NOMBRE	0.23
005	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	096	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>097 EL VARILLO</b>				
005	097	001	SIN NOMBRE	0.23
005	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	097	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>098 LA SOLANA (LA HUERTA)</b>				
005	098	001	SIN NOMBRE	0.23
005	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	098	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>099 PIEDRA GRANDE</b>				
005	099	001	SIN NOMBRE	0.23
005	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	099	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>100 GUERRERO (GUERRERITO)</b>				
005	100	001	SIN NOMBRE	0.23
005	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	100	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>101 PARAJE SURIANO</b>				
005	101	001	SIN NOMBRE	0.23
005	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	101	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>102 EL PROGRESO (ZAPOTITLÁN)</b>				
005	102	001	SIN NOMBRE	0.23
005	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	102	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>103 EL CAJETE</b>				
005	103	001	SIN NOMBRE	0.23
005	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	103	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>104 IXTEPEC</b>				
005	104	001	SIN NOMBRE	0.23
005	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	104	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>105 EL LIMÓN</b>				
005	105	001	SIN NOMBRE	0.23
005	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	105	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>106 LA LAGUNA</b>				
005	106	001	SIN NOMBRE	0.23
005	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	106	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>107 PARAJE NUEVO</b>				
005	107	001	SIN NOMBRE	0.23
005	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	107	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>108 LA PAROTA CAMPO MORADO</b>				
005	108	001	SIN NOMBRE	0.23
005	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	108	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>109 VILLA GUADALUPE VICTORIA (PAROTA GUADALUPE)</b>				
005	109	001	SIN NOMBRE	0.23
005	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	109	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>110 COLONIA TERRERO BLANCO</b>				
005	110	001	SIN NOMBRE	0.23
005	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	110	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>111 VISTA HERMOSA</b>				
005	111	001	SIN NOMBRE	0.23
005	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	111	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>112 COLONIA EMPERADOR CUAUHTÉMOC</b>				
005	112	001	SIN NOMBRE	0.23
005	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	112	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>113 LA HUERTA</b>				
005	113	001	SIN NOMBRE	0.23
005	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	113	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>114 LAS CAÑITAS</b>				
005	114	001	SIN NOMBRE	0.23
005	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	114	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>115 CUADRILLA ASCENCIO</b>				
005	115	001	SIN NOMBRE	0.23
005	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	115	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>116 EL MANGUITO</b>				
005	116	001	SIN NOMBRE	0.23
005	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	116	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>117 LA REFORMA</b>				
005	117	001	SIN NOMBRE	0.23
005	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	117	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>118 NINGUNO [CENTRO DE BACHILLERATO TÉCNICO AGRÍCOLA)</b>				
005	118	001	SIN NOMBRE	0.23
005	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	118	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>119 LAS CHIVAS</b>				
005	119	001	SIN NOMBRE	0.23
005	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	119	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>120 HUERTA PIEDRAS NEGRAS</b>				
005	120	001	SIN NOMBRE	0.23
005	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	120	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>121 LAS JUNTAS</b>				
005	121	001	SIN NOMBRE	0.23
005	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	121	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>122 LOS MARTÍNEZ</b>				
005	122	001	SIN NOMBRE	0.23
005	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	122	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>123 NUEVA SENDA</b>				
005	123	001	SIN NOMBRE	0.23
005	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	123	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>124 LAS PALMAS (LA PINZANERA)</b>				
005	124	001	SIN NOMBRE	0.23
005	124	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	124	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>125 PRESA PALOS ALTOS</b>				
005	125	001	SIN NOMBRE	0.23
005	125	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	125	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>126 EL RINCÓN</b>				
005	126	001	SIN NOMBRE	0.23
005	126	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	126	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>127 REFORMA DE LAZARO CÁRDENAS (EL ATERRIZAJE)</b>				
005	127	001	SIN NOMBRE	0.23
005	127	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	127	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>128 TLANILPA EL NUEVO</b>				
005	128	001	SIN NOMBRE	0.23
005	128	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	128	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>129 COLONIA PROGRESO</b>				
005	129	001	SIN NOMBRE	0.23
005	129	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	129	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>130 COLONIA LA MINITA</b>				
005	130	001	SIN NOMBRE	0.23
005	130	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	130	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>131 CRUCERO HACIENDA NUEVA</b>				
005	131	001	SIN NOMBRE	0.23
005	131	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	131	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>132 TERCER MILENIO [RESTAURANTE)</b>				
005	132	001	SIN NOMBRE	0.23
005	132	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	132	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>133 LA LAGUNA</b>				
005	133	001	SIN NOMBRE	0.23
005	133	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	133	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>134 RANCHO LOS GEMELOS</b>				0.23
005	134	001	SIN NOMBRE	0.23
005	134	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	134	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>135 OJO DE AGUA</b>				0.23
005	135	001	SIN NOMBRE	0.23
005	135	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	135	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>136 LAS PALMAS</b>				0.23
005	136	001	SIN NOMBRE	0.23
005	136	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	136	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>137 FRACCIONAMIENTO FLORES MAGÓN</b>				0.23
005	137	001	SIN NOMBRE	0.23
005	137	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	137	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>138 FRACCIONAMIENTO UN NUEVO HORIZONTE PARA GUERRERO</b>				0.23
005	137	001	SIN NOMBRE	0.23
005	137	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	137	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>139 LAS GRANJAS</b>				0.23
005	139	001	SIN NOMBRE	0.23
005	139	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	139	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>140 EL MAL PASO</b>				0.23
005	140	001	SIN NOMBRE	0.23
005	140	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	140	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>141 TIERRA BLANCA</b>				0.23
005	141	001	SIN NOMBRE	0.23
005	141	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	141	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>142 EL TRAPICHAL</b>				0.23
005	142	001	SIN NOMBRE	0.23
005	142	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	142	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>143 LOS TRÉBOLES</b>				0.23
005	143	001	SIN NOMBRE	0.23
005	143	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

005	143	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>144 COLONIA GUADALUPE VICTORIA (TIERRA BLANCA)</b>				
005	144	001	SIN NOMBRE	0.23
005	144	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	144	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>145 RANCHO EL LIMÓN</b>				
005	145	001	SIN NOMBRE	0.23
005	145	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	145	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>146 FRACCIONAMIENTO ARCELIA I</b>				
005	146	001	SIN NOMBRE	0.23
005	146	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	146	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23
<b>147 FRACCIONAMIENTO LOMAS TAURINAS</b>				
005	147	001	SIN NOMBRE	0.23
005	147	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
005	147	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.23

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

<b>III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 EN UMAS</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.47
	ECONÓMICA	HAB	0.59
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.59
	REGULAR	HAD	0.59
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.71
	BUENA	HAF	1.18
	MUY BUENA	HAG	1.42

**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 madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas 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 3.0 metros.

## **ECONÓMICA.**

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en sectores de tipo popular o medio bajo. Se localiza en sectores periféricos 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.

## **INTERÉS SOCIAL.**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en sectores específicas o en fraccionamientos. Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

## **REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en sectores 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.

### **INTERES MEDIO.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en sectores consolidados 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 4.0 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 m<sup>2</sup> 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 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 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, el 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, 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.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMAS
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	2.37
	REGULAR	COB	3.55
	BUENA	COC	5.92
	MUY BUENA	COD	7.10
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	11.84

### COMERCIAL

#### **ECONÓMICA.**

Edificaciones ubicadas en sectores 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, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

#### **REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en sectores 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 sectores 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.

### **MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en sectores exclusivos del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **TIENDA DE AUTOSERVICIO.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en sectores exclusivos del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR/M2 EN UMAS</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	INA	2.37
	LIGERA	INB	2.49
	MEDIANA	INC	2.96
	PESADA	IND	3.55

**INDUSTRIAL**

**ECONÓMICA.**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la SECTOR urbana.

**LIGERA.**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc; se localizan generalmente en sectores industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte. Construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**MEDIANA.**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en sectores y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento.

Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**PESADA.**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en sectores y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR/M2 EN UMAS</b>
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	REGULAR	EOA	3.55
	BUENA	EOB	4.14
	MUY BUENA	EOC	4.73

**USO EDIFICIOS DE OFICINAS**

**REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en sectores populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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, construidos mediante autofinanciamiento o 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 o sectores establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MUY BUENA.**

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

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR/M2</b>
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	CISTERNAS	IEA	11.84

**INSTALACIONES ESPECIALES.**

**CISTERNAS.**

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR/M2 EN UMAS</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	2.37
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	4.73
	ALBERCAS	OCC	1.18
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	2.37
	AREAS JARDINADAS	OCE	0.83
	PALAPAS	OCF	3.55
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCG	7.10

## **GOBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

### **ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

### **ALBERCA.**

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

### **BARDAS DE TABIQUE.**

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

### **AREAS JARDINADAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

### **PALAPAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

### **VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Arcelia**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Arcelia**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Arcelia**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.

**ATENTAMENTE  
LOS DIPUTADOS Y LAS DIPUTADAS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	<b>DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ</b> <b>PRESIDENTE</b>	<b>PRD</b>			
	<b>DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL</b> <b>SECRETARIO</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA</b> <b>VOCAL</b>	<b>PRI</b>			
	<b>DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA</b> <b>VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES</b> <b>VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Arcelia**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlixac, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2023**.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, nos fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y Construcción para el Municipio de **Atlixac, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, a fin de emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio **PM/0298/2022**, de fecha **15 de octubre de 2022**, el **C. Leonardo Muñoz Tapia, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixac, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para el Municipio de **Atlixac, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-11/2022** de esa misma fecha, suscrito por la **Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la mesa directiva de este Honorable Congreso**, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con Proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” ,se describe el trámite que inicia el proceso legislativo a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones”, los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la Iniciativa, con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión dictaminadora consistió en verificar los aspectos de legalidad, de homogeneidad en criterios normativos aplicables, en la confronta de tasas, cuotas y tarifas entre la propuesta para **2023** en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de referencia, para el Municipio de **Atlixac, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de **2023**, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la Iniciativa, original del Acta de **Sesión Extraordinaria** de cabildo de fecha **12 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y **aprobaron por mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Atlixac, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, el **C. Leonardo Muñoz Tapia, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixac, Guerrero**, mediante oficio número **PMA22/296/2022**, de fecha **12 de Octubre de 2022**, dirigido al C. Prisciliano Rigoberto Ramírez García, Coordinador General de Catastro , informa que **“el H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de Atlixac, Guerrero, no expedirá nuevas Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2023, ´por lo tanto continuaran rigiendo las vigentes”**

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Atlixac**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

#### **IV. CONCLUSIONES**

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción para el Municipio de **Atlixac, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se presentó en tiempo y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación; lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

En análisis de la presente Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, se aprecia que el **C. Leonardo Muñoz Tapia, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atlixac, Guerrero**, mediante oficio número **PMA22/296/2022**, de fecha **12 de Octubre de 2022**, dirigido al C. Prisciliano Rigoberto Ramírez García, Coordinador General de Catastro , informa que **“el H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de Atlixac, Guerrero, no expedirá nuevas Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2023, ´por lo tanto continuaran rigiendo las vigentes”**. En tal virtud, esta Comisión Ordinaria de Hacienda resolvió que **para el cobro del impuesto predial y sus accesorios para el ejercicio fiscal 2023, servirán de base las tarifas establecidas en el decreto de Tablas de Valores del Municipio de Atlixac, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022, conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley Número 266 de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero.**

Que el Ayuntamiento Municipal de **Atlixac, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del **12%** durante el primer mes; el **10%** en el segundo mes; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un **50%** de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2023**.

Que los contribuyentes radicados en el Municipio de **Atlixac, Guerrero**, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente Iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora, con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Atlixac, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se mantiene de **3** al millar anual que se aplicaron en 2022, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

**“ARTICULO QUINTO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Atlixnac, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2021**, para que el incremento del próximo año **2023** sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que vertidas las consideraciones anteriores y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento Municipal de **Atlixnac, Guerrero**, por lo que este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATLIXTAC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlixtac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el Ejercicio Fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

<b>NO. PROG.</b>	<b>DESCRIPCION DE LA UBICACION DE LA CALLE O ZONA</b>	<b>VALOR POR HA. EN UMA'S</b>
1	Terrenos de Riego	<b>37.55</b>
2	Terrenos de Humedad	<b>37.40</b>
3	Terrenos de Temporal	<b>25.02</b>
4	Terrenos de Agostadero Laborable	<b>37.57</b>
5	Terrenos de Agostadero Cerril	<b>31.26</b>
6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal	<b>37.63</b>
7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal	<b>125.11</b>
8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	<b>250.23</b>

**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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

## **7.- 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.

## **8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).**

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

**II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE  
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
<b>C E N T R O</b>					
001	001	001	H. COLEGIO MILITAR	ENTRE CARR. NACIONAL CHILPO-TLAPA Y CONSTITUCIÓN.	1.06
001	001	002	BENITO JUAREZ	ENTRE PROGRESO Y SAN FRANCISCO	1.06
001	001	003	5 DE MAYO	ENTRE PROGRESO Y SAN FRANCISCO.	1.06
001	001	004	MIGUEL HIDALGO	ENTRE PROGRESO Y H. COLEGIO MILITAR.	1.06
001	001	005	JUAN N. ALVAREZ	ENTRE PROGRESO Y SAN FRANCISCO.	1.06
001	001	006	2 DE ABRIL	ENTRE 5 DE MAYO Y CONSTITUCION.	1.06
001	001	007	CARRETERA NACIONAL CHILPO-TLAPA.	ENTRE EL ARCO Y PROGRESO.	1.06
001	001	008	TABARES	ENTRE BENITO JUAREZ Y 5 DE MAYO.	1.06
001	001	009	VICENTE GUERRERO	ENTRE BENITO JUAREZ Y CONSTITUCION	1.06
001	001	010	SAN FRANCISCO	ENTRE MARIANO ABAZOLO HASTA EL FINAL DE LA CALLE	1.00
001	001	011	DIAGONAL TABARES Y TABARES	ENTRE PROLONGACION SAN FRANCISCO Y BENITO JUAREZ	1.00

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
001	001	012	MARIANO ABAZOLO	ENTRE PROGRESO Y SAN FRANCISCO	1.00
001	001	013	IGNACION ALLENDE	ENTRE PROGRESO Y VICENTE GUERRERO.	1.00
001	001	014	CONSTITUCION	ENTRE PROGRESO Y SAN FRANCISCO.	1.00
001	001	015	PROGRESO	ENTRE IGNACIO ZARAGOZA Y CARR, NACIONAL CHILPO-TLAPA.	1.00
001	001	016	VICENTE GUERRERO	ENTRE BENITO JUAREZ Y CARR, NACIONAL CHILPO-TLAPA.	1.00
001	001	017	CONTINUACIÓN TABARES	ENTRE JUAN N. ALVAREZ HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	1.00
001	001	018	IGNACIO ZARAGOZA	ENTRE LA CONCHA Y H. COLEGIO MILITAR.	0.94
001	001	019	MARIANO ABAZOLO	ENTRE LA CONCHA Y PROGRESO.	0.94
001	001	020	IGNACIO ALLENDE	ENTRE CONCHA Y PROGRESO	0.94
001	001	021	BENITO JURÁEZ	ENTRE CONCHA Y PROGRESO	0.94
001	001	022	5 DE MAYO	ENTRE CONCHA Y PROGRESO	0.94
001	001	023	MIGUEL HIDALGO	ENTRE LA GLORIETA Y PROGRESO	0.94
001	001	024	JUAN N. ÁLVAREZ	ENTRE LA CONCHA Y PROGRESO.	0.94
001	001	025	CONSTITUCIÓN	ENTRE CONCHA Y PROGRESO.	0.94
001	001	026	NIÑO PERDIDO	ENTRE LA CONCHA Y JUAN N. ALVAREZ.	0.94

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
001	001	027	LA CONCHA	DESDE EL TANQUE DE AGUA HASTA NIÑO PERDIDO.	0.94
001	001	028	PROLONGACIÓN SAN FRANCISCO.	ENTRE DIAGONAL TARARES Y MARIANO ABASOLO	0.94
001	001	029	SAN LUCAS	ENTRE VICENTE GUERRERO HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.94
001	001	030	SAN JUAN	ENTRE VICENTE GUERRERO Y SAN LUCAS.	0.94
001	001	031	CALLEJÓN SIN NOMBRE	ENTRE CARR. NACIONAL CHILPO-TLAPA Y SAN LUCAS	0.76
001	001	032	CALLE SIN NOMBRE	ENTRE MARIANO ABASOLO Y SAN FRANCISCO	0.76
<b>COL. LOS MANANTIALES</b>					
001	002	033	EMILIANO ZAPATA	ENTRE EL TANQUE DE AGUA HASTA CALLE LAGUNA.	1.06
001	002	034	ADOLFO RUÍZ CORTINES	ENTRE CARR. NACIONAL Y ALVARO OBREGÓN	1.06
001	002	035	VENUSTIANO CARRANZA	ENTRE CARR. NACIONAL Y EMILIANO ZAPATA.	1.06
001	002	036	CARRETERA NACIONAL CHILPO-TLAPA	DESDE LA PROGRESO A LA AV. DE LA JUVENTUD	1.06
001	002	037	NIÑOS HEROES	ENTRE CARR. NACIONAL Y ALVARO OBREGON	0.94
001	002	038	LAZARO CARDENAS	ENTRE CARR. NACIONAL Y ALVARO	0.94

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
				OBREGON.	
001	002	039	VALENTÍN GÓMEZ FARIAS	ENTRE CARR. NACIONAL Y BENITO JUAREZ	0.94
001	002	040	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	ENTRE CALLE LAGUNA HASTA EL FINAL	0.94
001	002	041	CALLE LAGUNA	ENTRE CARR. NACIONAL Y ADOLFO LOPEZ MATEOS	0.94
001	002	042	PRIVADA LAGUNA	ENTRE AV. DE LA JUVENTUD HASTA CALLE LAGUNA	0.94
001	002	043	MIGUEL HIDALGO	ENTRE AV. DE LA JUVENTUD HASTA CALLE SIN NOMBRE.	0.94
001	002	044	BENITO JUÁREZ	ENTRE VALENTIN GOMEZ FARÍAS HASTA LA CONCHA	0.76
001	002	045	AVENIDA DE LA JUVENTUD	ENTRE CALLE MIGUEL HIDALGO HASTA CARR. NACIONAL.	0.94
001	002	046	CALLE SIN NOMBRE	ENTRE CARR. NACIONAL Y VENUSTIANO CARRANZA	0.94
001	002	047	CALLE SIN NOMBRE	ENTRE CARR. NACIONAL HASTA ALVARO OBREGÓN.	0.94
001	002	048	CALLE. SIN NOMBRE	ENTRE PRIVADA LAGUNA Y MIGUEL HIDALGO.	0.94
001	002	049	SOLIDARIDAD	ENTRE CARR. NACIONAL HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
001	002	050	JERUSALEM	ENTRE BUENA VISTA Y SOLIDARIDAD	0.76
001	002	051	BUENA VISTA	ENTRE SOLIDARIDAD Y HASTA EL FINAL DE LA CALLE	0.76
001	002	052	CALLE SIN NOMBRE 1	ENTRE CARR. NACIONAL Y FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	002	053	CALLE SIN NOMBRE 2	ENTRE CARR. NACIONAL Y FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	002	054	CALLE SIN NOMBRE 3	ENTRE CARR. NACIONAL Y FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	002	055	CALLE SIN NOMBRE 4	ENTRE CARR. NACIONAL Y FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	002	056	CALLE SIN NOMBRE 5	ENTRE CARR. NACIONAL Y FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	002	057	CALLE SIN NOMBRE	ENTRE AV. DE LA JUVENTUD Y BENITO JUAREZ.	0.76
001	002	058	10 DE MAYO	DESDE EMILIANO ZAPATA HASTA EL FINAL DE LA CALLE	0.76
<b>COL. DOS CRUCES</b>					
001	003	059	CARRETERA NACIONAL CHILPO-TLAPA	ENTRE AV. LA JUVENTUD HASTA BIENES COMUNALES	1.06
001	003	060	MUNICIPIO LIBRE	ENTRE AV. LA JUVENTUD Y CALLE SAN ISIDRO	1.06
001	003	061	NIÑOS HEROES	AV. DE LA JUVENTUD HASTA MUNICIPIO	0.94

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
				LIBRE.	
001	003	062	LAS PALMAS	ENTRE MUNICIPIO LIBRE DOS CRUCES.	0.94
001	003	063	DOS CRUCES	DE LAS PALMAS HASTA EL FINAL DE CALLE.	0.94
001	003	064	LINDA VISTA	ENTRE CARR. NACIONAL Y MUNICIPIO LIBRE.	0.94
001	003	065	GUADALUPE	ENTRE MUNICIPIO LIBRE Y DOS CRUCES	0.94
001	003	066	ALCANFORES	ENTRE MUNICIPIO LIBRE Y DOS CRUCES	0.94
001	003	067	SAN ISIDRO	ENTRE CARR. NACIONAL CHILPO-TLAPA Y DOS CRUCES.	0.94
001	003	068	CONTINUACION NIÑOS HEROES	ENTRE MUNICIPIO LIBRE HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	003	069	CALLE SIN NOMBRE 1	DESDE CONTINUACION NIÑOS HEROES HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	003	070	CALLE SIN NOMBRE 2	DESDE CONTINUACION NIÑOS HEROES HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	003	071	CALLE SIN NOMBRE	DESDE DOS CRUCES HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
001	003	072	CALLE SIN NOMBRE 1	DESDE CARR. NACIONAL CHILPO-TLAPA HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	003	073	CALLE SIN NOMBRE 2	DESDE CARR. NACIONAL CHILPO-TLAPA HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	003	074	CALLE SIN NOMBRE 3	DESDE CARR. NACIONAL CHILPO-TLAPA HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76
<b>COL. EL PEDREGAL</b>					
001	004	075	AV. EMILIANO ZAPATA	ENTRE CARR. NACIONAL CHILPO-TLAPA Y LOS ENCINOS.	0.94
001	004	076	REVOLUCION	ENTRE LOS ENCINOS Y LAS PIRAMIDES.	0.94
001	004	077	FRANCISCO VILLA	ENTRE CARR. NACIONAL CHILPO-TLAPA Y AV. EMILIANO ZAPATA.	0.80
001	004	078	LOS PINOS	DESDE FRANCISCO VILLA HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.80
001	004	079	MANANTIAL	ENTRE LUIS DONALDO COLOCIO Y AV. EMILIANO ZAPATA.	0.80
001	004	080	LAS PIRAMIDES	ENTRE REVOLUCION HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.80

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
001	004	081	LUIS DONALDO COLOCIO	ENTRE EL MIRADOR HASTAS EL FINAL DE LA CALLE.	0.80
001	004	082	AV. INSURGENTES	DESDE AV. EMILIANO ZAPATA HASTA EL FINAL D LA CALLE.	0.80
001	004	083	MONTES DE OCA	DESDE EL MIRADOR HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.80
001	004	084	SAN MARTIN	ENTRE MONTES DE OCA Y PIRAMIDES	0.80
001	004	085	SUR	ENTRE LOS ENCINOS Y MONTES DE OCA.	0.80
001	004	086	EL MIRADOR	DESDE LUIS DONALDO COLOCIO HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76
001	004	087	REVOLUCION 1	ENTRE EL MIRADOR HASTA AV. EMILIANO ZAPATA.	0.76
001	004	088	5 DE MAYO	ENTRE EL MIRADOR HASTA AV. EMILIANO ZAPATA.	0.76
001	004	089	LOS ENCINOS	DESDE EL MIRADOR HASTA EL TANQUE DE AGUA.	0.76
001	004	090	CALLE SIN NOMBRE	SOBRE CARRETERA NACIONAL CHILPO-TLAPA.	0.76
001	004	091	CALLE DEL IMSS	DESDE CARR. NACIONAL HASTA EL FINAL DE LA CALLE.	0.76
<b>LOCALIDAD DE TLATLAUQUITEPEC</b>					
001	005	092	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES.	0.76

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
<b>LOCALIDAD PETATLÁN</b>					
001	006	093	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD SANTA ISABEL</b>					
001	007	094	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD DE AHUIXTLA</b>					
001	008	095	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD HUITZACOTLA</b>					
001	009	096	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD VICENTE GUERRERO</b>					
001	010	097	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD YETEPETILÁN</b>					
001	011	098	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD HUEYITEPEC</b>					
001	012	099	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD AGUA ZARCA</b>					
001	013	100	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD XAXOCOTLA</b>					
001	014	101	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD IXMATLA</b>					
001	015	102	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD RANCHO SALITRE</b>					
001	016	103	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
<b>LOCALIDAD EL POTRERO</b>					
001	017	104	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD VISTA HERMOSA</b>					
001	018	105	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD DE SAN JOSÉ</b>					
001	019	106	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TECOCOMULAPA</b>					
001	020	107	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD CHILMIXTLA</b>					
001	021	108	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD LOS MESONES</b>					
001	022	109	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TEJOCOTITLAN</b>					
001	023	110	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TEXOCOTITLAN</b>					
001	024	111	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD ALPOYECA</b>					
001	025	112	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD CUATLAMALOYA</b>					
001	026	113	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD CACALOTEPEC</b>					
001	027	114	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD CAXITEPEC</b>					

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
001	028	115	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD CHICHILTEPEC</b>					
001	029	116	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD HUITZOLOTEPEC</b>					
001	030	117	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD HUIXTLAZALA</b>					
001	031	118	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD IXTLAHUAC ROJA</b>					
001	032	119	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD LAS PALMAS</b>					
001	033	120	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD SAN LUCAS TEOCUITLAPA</b>					
001	034	121	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TLACOXOCHAPA</b>					
001	035	122	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TONALAPA</b>					
001	036	123	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD ZOQUITLÁN</b>					
001	037	124	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD BELÉN</b>					
001	038	125	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD SAN PEDRO HUITZAPULA NORTE</b>					
001	039	126	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76

ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA'S
<b>LOCALIDAD SAN PEDRO HUITZAPULA SUR</b>					
001	040	127	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD ZOPILOTEPEC</b>					
001	041	128	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TOTOLAPA</b>					
001	042	129	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76

<b>LOCALIDAD XALPITZAHUAC</b>					
001	043	130	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD SAN JUAN BAUTISTA COAPALA</b>					
001	044	131	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD CONTEPEC</b>					
001	045	132	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD LUCERITO</b>					
001	046	133	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD SAN MIGUEL XOCHIMILCO</b>					
001	047	134	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD AHUACATITLAN</b>					
001	048	135	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD EL DURAZNAL</b>					
001	049	136	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD ZAYAPEXCO</b>					
001	050	137	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD BUENA VISTA</b>					
001	051	138	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD LA TABERNA</b>					
001	052	139	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA</b>					
001	053	140	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD SAN MIGUEL TONALAPA</b>					
001	054	141	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TIERRA BLANCA</b>					
001	055	142	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76

<b>LOCALIDAD TIERRA COLORADA</b>					
001	056	143	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD CHICHIHUATLACO</b>					
001	057	144	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD APOLCALCITEPEC</b>					
001	058	145	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD COXILITEPEC</b>					
001	059	146	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD IXTLAHUACORRAL</b>					
001	060	147	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD LOS PINOS</b>					
001	061	148	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD CHALMA</b>					
001	062	149	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD AHUEXOTITLAN</b>					
001	063	150	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD LAGUNALTEPEC</b>					
001	064	151	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TOTOXOCOYOTL</b>					
001	065	152	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TRES PALOS</b>					
001	066	153	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD TLACOTEPEC</b>					
001	067	154	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD EL CALVARIO DE GUADALUPE</b>					
001	068	155	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD LINTA VISTA</b>					
001	069	156	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD OCOPEXCO</b>					
001	070	157	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD DE LOMA BONITA</b>					
001	071	158	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD COPALTEPEC</b>					
001	072	159	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76
<b>LOCALIDAD PETLAZOLAPA</b>					
001	073	160	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.76

<b>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA´S</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	10A	0.71
	ECONÓMICA	10B	0.82
	INTERÉS SOCIAL	10C	0.88
	REGULAR	10D	1.00
	INTERÉS MEDIO	10E	1.06
	BUENA	10F	1.18
	MUY BUENA	10G	1.42

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA´S</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	20A	1.06
	REGULAR	20B	1.18
	BUENA	20C	1.30
	MUY BUENA	20D	1.42
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	20F	3.55
	TIENDA DEPARTAMENTAL	20G	4..14
	BODEGAS CON ACTIVIDAD COMERCIAL	20H	4.03

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA´S</b>
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	REGULAR	40A	0.94
	BUENA	40B	1.12
	MUY BUENA	40C	1.42

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA´S</b>
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	SUBESTACIÓN ELECTRICA POR UNIDAD	60E	1.42
	CISTERNAS POR UNIDAD	60G	1.12
	FOSAS SÉPTICAS POR UNIDAD	60H	1.12
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA´S</b>
<b>ELEMENTOS ACCESORIOS</b>	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	70B	5.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA'S
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	80A	2.36
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	80B	2.95
	ALBERCA	80C	0.59
	BARDAS	80I	1.04
	AREAS JARDINADAS	80J	0.94
	PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS	80L	0.71

**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 madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, barro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas 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 3.0 metros.

**ECONOMICA.**

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

### **INTERÉS SOCIAL.**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<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.

### **INTERES MEDIO.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados 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 4.0 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 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, 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 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 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, dadas 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.

## **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, sus 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 dadas 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.

### **MUY BUENA.**

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

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

### **TIENDA DE AUTOSERVICIO.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contra traveses y muros

perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 Mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

## **EDIFICIOS DE OFICINAS**

### **REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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.; 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 o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MUY BUENA.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz.

Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

## **CONSTRUCCIONES ESPECIALES.**

### **HOTELES.**

Construcciones destinadas al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento bancario.

## **INSTALACIONES ESPECIALES.**

### **SUBESTACION ELECTRICA POR UNIDAD**

Son instalaciones encargadas de realizar transformaciones de la tensión, de la frecuencia del número de fases o la conexión de dos o más circuitos, pueden encontrarse junto a las centrales generadoras y en la periferia de las zonas de consumo, en el exterior o interior de los edificios.

### **CISTERNAS.**

Las Cisternas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan a almacenar agua para el consumo de los habitantes de las viviendas, hechas con paredes de tabique, reforzadas con castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

### **FOSAS SÉPTICAS.**

Las Fosas Sépticas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas residuales domésticas, utilizadas normalmente en los edificios ubicados en zona alejadas de los centros de población, en las que no existe red de alcantarillado.

### **EQUIPOS DE BOMBEO.**

Los Equipos de Bombeo forman parte de las instalaciones especiales, y se emplean para bombear toda clase de fluidos normalmente agua, pero también otros como; aceite, leche, cerveza.

Normalmente son utilizados para extraer agua de pozos profundos para llevarla a tanques de almacenamiento y de allí poder distribuirla a los asentamientos urbanos.

## **ELEMENTOS ACCESORIOS.**

### **DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES.**

El Depósito de Combustibles forma parte de las instalaciones especiales, y es un contenedor normalmente para líquidos inflamables, el cual debe ser un almacenamiento seguro de combustible, normalmente utilizados en las gasolineras para almacenar la gasolina.

## **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

### **ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

### **ALBERCA.**

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

### **BARDAS.**

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

### **ÁREAS JARDINADAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

### **PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto

## 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**.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítanse el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atlixac**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Atlixac**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Atlixac**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, diciembre 02 de 2022.

**ATENTAMENTE  
LAS Y LOS DIPUTADOS COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	<b>DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ PRESIDENTE</b>	<b>PRD</b>			
	<b>DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL SECRETARIO</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA VOCAL</b>	<b>PRI</b>			
	<b>DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTÉS VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			

La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Atlixac**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal **2023**.

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
PRESENTES.**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número PRE/0450/2022, del 14 de octubre de 2022, la Ciudadana L.C. Glafira Meraza Prudente, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año 2022, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-15/2022, de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este

Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta iniciativa con proyecto de decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los y las integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2022, de la que se desprende que las y los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número PRE\_BJ/0439/2022, fechado el 11 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Benito Juárez**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1106/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

#### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**“PRIMERO.** - *Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico - jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 proceder a 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 riego; terrenos de humedad; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto sin explotación forestal y terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal; 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, construcciones especiales, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: Habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, centro comercial, tienda de autoservicio, tienda departamental; Industrial: económica,*

*ligera, mediana, pesada, Edificios de Oficinas; regular, buena, muy buena, Construcciones Especiales; hospitales, mercados, cines y auditorios, hotel 4 estrellas, hotel 3 estrellas, hoteles sin clasificación, Instalaciones Especiales; elevadores por unidad, equipos de aire acondicionado por tonelada, sistema de hidroneumático por unidad, calefacción por unidad, subestación eléctrica por unidad, equipo contra incendio por unidad, cisternas por unidad, fosas sépticas por unidad, pozos de absorción por unidad, plantas de tratamiento por unidad, pozos artesanos por unidad, equipo de bombeo por unidad, Elementos Accesorios; calderas, depósitos de combustibles, planta de emergencia, Obras Complementarias; estacionamiento descubierto, estacionamiento cubierto, alberca, cancha de fútbol, cancha de basquetbol, cancha de frontón, cancha de squash, cancha de tenis, bardas, áreas jardinadas, palapas, patios, andadores y banquetas, pérgolas, fuentes, espejos de agua, riego por aspersión o goteo, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, 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 el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Benito Juárez, 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 37.83% con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de 30.63%.*

*De manera complementaria se establece en la Ley de Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del **12 al millar anual**; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 15%, en el segundo mes un descuento del 12% y en el tercer mes un 8%; 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 al sector catastral homogéneo más próximo.*

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), del Reglamento de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral 01, dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, agrupando a los sectores catastrales 000 de suelo rustico y 001 de suelo urbano de acuerdo a las siguientes tablas:

**Sector 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	14	Benito Juárez		Terrenos Rústicos

**Sector 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140001	San Jerónimo de Juárez

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140003	Arenal de Álvarez (Arenal de Paco)
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140004	Arenal de Gómez (Primer Arenal)
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140005	Arenal del Centro (La Máquina)
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140009	Hacienda de Cabañas
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140010	Llano de la Puerta
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140011	Llano Real (El Dorado)
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140016	El Tomatal
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140017	Los Toros
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140018	Las Tunas

**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.*

### 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.

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

### **FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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

**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 **PRE\_BJ/0439/2022**, fechado el **11 de octubre de 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 **SFA/SI/CGC/1106/2022** de fecha **12 de octubre**, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Benito Juárez**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15%, durante el segundo mes el 12% y en el tercer mes un 8%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año**

**2022**, para que el incremento del próximo año 2023 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **12 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

***“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Benito Juárez, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.***

Que a juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, en cuanto al cobro del impuesto predial, considera procedente aprobar las propuestas de Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción, respetando la facultad constitucional establecida en el artículo 115 de nuestra Carta Magna.

Que la Dirección de Catastro Municipal, 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 **Benito Juárez**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado

inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **37.83 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **30.63 %**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Que, vertidas las consideraciones anteriores, los diputados y las diputadas integrantes de la Comisión de Hacienda, aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.**

**SECTOR CATASTRAL 000**

Sector	N/P	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREAS A ORILLA DE PLAYA	
			MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
			UMA´s	UMA´s
000	1	TERRENOS DE RIEGO	628.98	566.08
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	628.98	566.08
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL	377.39	314.49
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	377.39	314.49
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	377.39	314.49

000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	377.39	314.49
000	7	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	377.39	314.49

## **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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

### **7. 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.

## II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

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

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

### SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR
No. de Código			Ubicación	POR M2 EN UMA
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	AV. PROGRESO	2.59
001	001	002	INDUSTRIA	2.59
001	001	003	HERMENEGILDO GALEANA	2.59
001	001	004	CARRETERA NACIONAL ENTRONQUE EL TOMATAL HASTA KM. 84	2.59
001	001	005	RECREO	2.59
001	001	006	FERNANDO ROSAS	2.59
<b>002 EL HUIZACHE</b>				
001	002	001	VICENTE GUERRERO	2.59
001	002	002	EMILIO CARRANZA	2.59
001	002	003	5 DE MAYO	2.59
001	002	004	NIÑOS HÉROES	2.59
001	002	005	INDEPENDENCIA	2.59
001	002	006	VICENTE GUERRERO	2.59

<b>003 COREA</b>				
001	003	001	PLUTARCO ELÍAS	2.59
<b>004 LOS MAESTROS</b>				
001	004	001	JAIME NUNO	2.59
001	004	002	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	2.59
<b>005 TIESTO</b>				
001	005	001	ALDAMA	2.59
<b>006 EL DORADO 1</b>				
001	006	001	SIN NOMBRE	2.59
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.59
001	006	003	TODAS LAS CALLES	2.59
<b>007 EL DORADO 3</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	2.59
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.59
001	007	003	TODAS LAS CALLES	2.59
<b>008 LAS PALMAS</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	2.59
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.59
001	008	003	TODAS LAS CALLES	2.59
<b>009 ACAPULCO PACIFICO</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	2.59
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.59
001	009	003	TODAS LAS CALLES	2.59
<b>010 PEZ VELA</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	2.59
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.59
001	010	003	TODAS LAS CALLES	2.59

<b>011 SOLIDARIDAD</b>				
001	011	001	CORREGIDORA	1.96
001	011	002	18 DE MARZO	1.96
001	011	003	CARPINTEROS	1.96
001	011	004	CUAUHTÉMOC	1.96
001	011	005	VIOLETA	1.96
<b>012 SAN JOSE</b>				
001	012	001	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	1.18
001	012	002	GENERAL LÁZARO CÁRDENAS	1.18
001	012	003	RIO ZUCHIATE	1.18
<b>013 LOMA BONITA</b>				
001	013	001	RIO UZUMACINTA	1.18
<b>014 HIDALGO</b>				
001	014	001	CONSTITUCIÓN	1.18

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. DE CÓDIGO			LOCALIDADES	
<b>015 ARENAL DE ALVAREZ (ARENAL DE PACO)</b>				
<b>001</b>	015	001	SIN NOMBRE	1.0
<b>001</b>	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
<b>001</b>	015	003	TODAS LAS CALLES	1.0
<b>016 ARENAL DE GOMEZ (PRIMER ARENAL)</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.0
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
001	016	003	TODAS LAS CALLES	1.0
<b>017 ARENAL DEL CENTRO (LA MAQUINA)</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	1.0
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
001	017	003	TODAS LAS CALLES	1.0
<b>018 HACIENDA DE CABAÑAS</b>				

001	018	001	SIN NOMBRE	1.0
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
001	018	003	TODAS LAS CALLES	1.0
<b>019 LLANO DE LA PUERTA</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.0
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
001	019	003	TODAS LAS CALLES	1.0
<b>020 LLANO REAL (EL DORADO)</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.0
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
001	020	003	TODAS LAS CALLES	1.0
<b>021 EL TOMATAL</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.0
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
001	021	003	TODAS LAS CALLES	1.0
<b>022 LOS TOROS</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.0
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
001	022	003	TODAS LAS CALLES	1.0
<b>023 LAS TUNAS</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.0
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.0
001	023	003	TODAS LAS CALLES	1.0

### III. DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMA
HABITACION	PRECARIA	HAA	1.17
	ECONÓMICA	HAB	1.75
	INTERÉS SOCIAL	HAC	2.13
	REGULAR	HAD	2.84
	INTERÉS MEDIO	HAE	3.55

	BUENA	HAF	4.27
	MUY BUENA	HAG	6.42

### USO HABITACIONAL:

- **PRECARIA.**

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

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

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

- **ECONÓMICA.**

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

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

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

- **INTERÉS SOCIAL.**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto

armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

- **REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 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 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.

- **INTERÉS MEDIO.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados 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 4.0 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 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 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 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 de, 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 UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.15
	REGULAR	COB	7.68
	BUENA	COC	15.35
	MUY BUENA	COD	18.99
	CENTRO COMERCIAL	COE	22.17
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COF	23.04
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COG	25.33

**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, sus 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.

- **MUY BUENA.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras

o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

- **CENTRO COMERCIAL.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

- **TIENDA DE AUTOSERVICIO.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

- **TIENDA DEPARTAMENTAL.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio

pesados anodizados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMAS
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	11.79
	LIGERA	INB	11.79
	MEDIANA	INC	16.47
	PESADA	IND	18.99

#### INDUSTRIAL:

- **ECONÓMICA.**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

- **LIGERA.**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

- **MEDIANA.**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos

específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

- **PESADA.**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMAS
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EOA	9.80
	BUENA	EOB	19.59
	MUY BUENA	EOC	23.51

**EDIFICIOS DE OFICINAS:**

- **REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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.; 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 o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

- **MUY BUENA.**

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2. EN UMAS</b>
<b>CONSTRUCCIONES ESPECIALES</b>	HOSPITALES	CEA	9.80
	MERCADOS	CEB	19.59
	CINES Y AUDITORIOS	CEC	19.59
	HOTEL 4 ESTRELLAS	CED	23.51
	HOTEL 3 ESTRELLAS	CEE	23.51
	HOTELES SIN CLASIFICACIÓN	CEF	23.51

### **CONSTRUCCIONES ESPECIALES.**

- **HOSPITALES.**

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

- **MERCADOS.**

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

- **CINES Y AUDITORIOS.**

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio. Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

- **HOTELES.**

Construcciones destinadas al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento bancario.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2. EN UMA</b>
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	ELEVADORES POR UNIDAD	IEA	633.92
	EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO POR TON.	IEB	57.05
	SISTEMA DE HIDRONEUMATICO POR UNIDAD	EAC	587.64
	CALEFACCIÓN POR UNIDAD	IED	258.01
	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA POR UNIDAD	IEE	587.64
	EQUIPO CONTRA INCENDIO POR UNIDAD	IEF	384.79
	CISTERNAS POR UNIDAD	IEG	190.18
	FOSAS SÉPTICAS POR UNIDAD	IEH	149.77

	POZOS DE ABSORCIÓN POR UNIDAD	IEI	93.19
	PLANTAS TRATAMIENTO POR UNIDAD	IEJ	957.22
	POZOS ARTESANOS POR UNIDAD	IEK	384.79
	EQUIPO DE BOMBEO POR UNIDAD	IEL	126.78

### **INSTALACIONES ESPECIALES.**

- **ELEVADORES.**

El elevador es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios de gran tamaño como, hoteles edificios de oficinas, de departamentos, tiendas departamentales, de autoservicio.

- **EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO.**

El aire acondicionado es una instalación especial que se usa en las casas habitación a partir de las clasificadas como de buena calidad, departamentos habitacionales, edificios de oficinas, los edificios a comercios, hoteles, cines, hospitales y otras de similar clase.

- **SISTEMAS HIDRONEUMÁTICOS, CALEFACCIÓN, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, EQUIPO CONTRA INCENDIO.**

Estas instalaciones especiales, son utilizadas normalmente en edificios que tienen un uso comercial, industrial o de servicios, tales como tiendas departamentales, hospitales, hoteles, que ayudan a prestar un servicio de calidad.

- **CISTERNAS.**

Las Cisternas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan a almacenar agua para el consumo de los habitantes de las viviendas, hechas con paredes de tabique, reforzadas con castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

- **FOSAS SÉPTICAS.**

Las Fosas Sépticas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas residuales domésticas, utilizadas normalmente en los edificios

ubicados en zona alejadas de los centros de población, en las que no existe red de alcantarillado.

- **POZOS DE ABSORCIÓN.**

Los Pozos de Absorción forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas grises, productos procedentes de lavabos, duchas, y de actividades de cocinar, fregar, lavar la ropa, o en su caso de las aguas de lluvias en zonas donde no hay cunetas, canales o redes para desaguarlas.

- **PLANTAS DE TRATAMIENTO.**

Las Plantas de Tratamiento forman parte de las instalaciones especiales, que sirven para que a las aguas residuales se les retiren los contaminantes, para hacer de ella un agua sin riesgos para la salud y/o medio ambiente, al disponerla en un cuerpo receptor natural que puede ser un río, mar o lagos o por su reusó en otras actividades de nuestra vida cotidiana con excepción del consumo humano.

- **POZOS ARTESIANOS.**

Los Pozos Artesianos forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan obtener del subsuelo agua potable y facilidades de riego para los cultivos, mismos que son alimentados de las aguas pluviales.

- **EQUIPOS DE BOMBEO.**

Los Equipos de Bombeo forman parte de las instalaciones especiales, y se emplean para bombear toda clase de fluidos normalmente agua, pero también otros como; aceite, leche, cerveza.

Normalmente son utilizados para extraer agua de pozos profundos para llevarla a tanques de almacenamiento y de allí poder distribuirla a los asentamientos urbanos.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2. EN UMAS</b>
<b>ELEMENTOS ACCESORIOS</b>	CALDERAS	EAA	2.74
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	EAB	6.53
	PLANTA DE EMERGENCIA	EAC	1.79

**ELEMENTOS ACCESORIOS:**

- **CALDERAS.**

Las Calderas forman parte de los elementos accesorios, y son máquinas o dispositivos diseñados para generar vapor, debido a las múltiples aplicaciones que tiene el vapor, principalmente de agua, las calderas son muy utilizadas en las industrias, teniendo diferentes aplicaciones, tales como; esterilización del instrumental médico en hospitales, de cubiertos en restaurantes, y otras muchas aplicaciones.

- **DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.**

El Depósito de Combustibles forma parte de las instalaciones especiales, y es un contenedor normalmente para líquidos inflamables, el cual debe ser un almacenamiento seguro de combustible, normalmente utilizados en las gasolineras para almacenar la gasolina.

- **PLANTA DE EMERGENCIA.**

Las Plantas de Emergencia forman parte de las instalaciones especiales, y se emplean como un generador de electricidad, utilizadas comúnmente cuando hay déficit en la generación de electricidad de algún lugar o cuando son frecuentes los cortes en el suministro eléctrico.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	2.74
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	6.53
	ALBERCA	OCC	1.27
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	1.27
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	1.79
	CANCHA DE FRONTON	OCF	1.79
	CANCHA DE SQUASH	OCG	1.79
	CANCHA DE TENIS	OCH	1.79
	BARDAS	OCI	3.02
	ÁREAS JARDINADAS	OCJ	0.89
	PALAPAS	OCK	6.34
	PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS	OCL	2.74
	PÉRGOLAS	OCM	2.74
	FUENTES	OCN	2.74

	ESPEJOS DE AGUA	OCÑ	2.74
	RIEGO POR ASPERSIÓN O GOTEO	OCO	2.74

### **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

- **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

- **ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

- **ALBERCA.**

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

- **CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH O TENIS.**

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

- **BARDAS.**

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

- **ÁREAS JARDINADAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

- **PALAPAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

- **PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

- **PÉRGOLAS.**

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, destinadas a la protección de zonas de paso o de una zona ajardinada y pueden también formar parte de un edificio como protección de zonas peatonales, o pueden hacer de marquesinas en las puertas de los edificios hacia zonas ajardinadas como terrazas o piscinas.

- **FUENTES.**

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, considerada como un elemento ornamental que se puede incluir en el jardín o patio, normalmente es decorativa, con esculturas y figuras decorativas.

- **ESPEJOS DE AGUA.**

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor, construyendo un tipo de alberca pequeña que le dará forma al espejo, además de que le sirve de protección al jardín por cualquier posible inundación.

- **RIEGO POR ASPERSIÓN O GOTEO.**

Considerada como obra complementaria, el riego por aspersión es un método de irrigación mediante el cual el agua llega a las plantas en forma de lluvia localizada, y el riego por goteo en zonas áridas que permite la utilización óptima de agua y abonos utilizado en huertas de árboles frutales o de ornato; en ambos casos es necesario la construcción de una toma de captación, de almacenamiento y de tubería que se tiende en todo el terreno al que se le quiere hacer llegar el agua.

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.






**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Benito Juárez**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Benito Juárez**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.

**ATENTAMENTE  
LOS DIPUTADOS Y LAS DIPUTADAS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. <b>BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ</b>  PRESIDENTE	PRD			
	DIP. <b>ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL</b>  SECRETARIO	MORENA			
	DIP. <b>ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA</b>  VOCAL	PRI			
	DIP. <b>BEATRIZ MOJICA MORGA</b>  VOCAL	MORENA			
	DIP. <b>JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES</b>  VOCAL	MORENA			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
PRESENTES.**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número MCG/298/2022, del 13 de octubre de 2022, el Ciudadano Ing. Eleuterio Reyes Calleja, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año 2022, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-22/2022, de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta iniciativa con proyecto de decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los y las integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión extraordinaria de cabildo de fecha 11 de octubre de 2022, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número MCG/PM/295/2022, fechado el 6 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Copanatoyac**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1024/2022, de fecha 06 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

#### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**“PRIMERO.** - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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, regular y buena, **Comercial;** precaria, económica, regular y 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 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 el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Copanatoyac, 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 **24.97 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **5.59 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **12 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 40% en el mes de enero, el 25% en febrero y el 10% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal con sus colonias y barrios junto con todas las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

**SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200001	Terrenos rústicos

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200002	Copanatoyac
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200003	Tlacotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200004	Col. Nuevo Igualapa, Anexo de Tlacotepec

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200005	Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200006	Col. las Palmas, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200007	Col. Xaltemec, anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200008	Col. Buena Vista, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200009	Col. 5 de mayo, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200010	Llano Escondido
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200011	San Agustín Ocoapa, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200012	Ocotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200013	Col. Vista Alegre, Anexo de Ocotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200014	Col. Chalmita, Anexo de Ocotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200015	El Ocotito, Anexo de Ocotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200016	Santa Cruz
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200017	Col. Santiago Apóstol, Anexo de Santa Cruz
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200018	La Concepción
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200019	Plan de San Miguel
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200020	Tenexcalcingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200021	San Vicente Amole
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200022	Col. San Marcos, Anexo de San Vicente
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200023	la asunción
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200024	Cozondiapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200025	Guacamaya
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200026	Quiahuiltepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200027	Totohuhuetlan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200028	Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200029	Buena Vista Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200030	La Reforma, Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200031	Costilla del Cerro
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200032	Loma Bonita
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200033	Plan de San Juan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200034	Santa Anita
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200035	Plan de Lagunilla
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200036	Platanar
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200037	Rancho Escondido
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200038	Col. San Gabriel Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200039	Col. Jesus de Nazaret Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200040	Tlalquetzalapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200041	Zacazonapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200042	Cuautololo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200043	Zacaixtlahuacan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200044	Cacahuatepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200045	Yelotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200046	La Trinchera
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200047	Xitomatla
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200048	Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200049	Ocotillo Anexo de Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200050	Col. de Guadalupe Anexo de Ocotequila

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200051	Santa Cruz Anexo de Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200052	Teuistskojtla
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200052	Patlicha Centro
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200053	Col. Tepeyac (Patlicha)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200054	Col. San Martin (Patlicha)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200055	Col. Santa Cruz Verde (Patlicha)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200056	Oztocingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200057	Las Cruces
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200058	Vista Hermosa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200059	Crucero de Oztocingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200060	Nuevo Renacimiento Anexo de Cuautololo

**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.

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

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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:

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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

**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 **MCG/PM/295/2022**, fechado el **06 de Octubre 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 **SFA/SI/CGC/1024/2022** de fecha **06 de octubre de 2022**, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado

de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la administración municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Copanatoyac**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 40% en el mes de enero, el 25% en febrero y el 10% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2022**, para que el incremento del próximo año 2023 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó**

**contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **12 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

***“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Copanatoyac, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.***

Que a juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, en cuanto al cobro del impuesto predial, considera procedente aprobar las propuestas de Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción, respetando la facultad constitucional establecida en el artículo 115 de nuestra Carta Magna.

Que la Dirección de Catastro Municipal, 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 **Copanatoyac**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **24.97 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose

de valores de construcción representan un promedio de **5.59 %**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Que, vertidas las consideraciones anteriores, los diputados y las diputadas integrantes de la Comisión de Hacienda, aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COPANAToyac, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.**

**SECTOR CATASTRAL 000**

<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>CLAVE DE SECTOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR</b>	<b>VALOR POR HA EN UMA.</b>
000	1	Terrenos de Riego.	35.00
000	2	Terrenos de Humedad.	32.00
000	3	Terrenos de Temporal.	30.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	29.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	31.00
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	37.00
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	37.00

**DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS**

**1. TERRENOS DE RIEGO.**

Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

## **2. TERRENOS DE HUMEDAD.**

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

## **3. TERRENOS DE TEMPORAL.**

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

## **4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

## **5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

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

## **6. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

## **II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 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	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	Álvarez	1.50
001	001	002	Guerrero	1.50
001	001	003	Independencia	1.50
001	001	004	Morelos	1.50
001	001	005	Hidalgo	1.50
001	001	006	Porfirio Díaz	1.50
001	001	007	Ing. Jorge Sánchez Mejorada	1.50
<b>002 BARRIO EL PINO</b>				
001	002	001	Morelos Sur	1.50
001	002	002	Bravo	1.50
<b>003 BARRIO SAN ISIDRO</b>				
001	003	001	Cuauhtémoc	1.50
<b>004 BARRIO 3 DE MAYO</b>				
001	004	001	Santa Cruz	1.50
<b>005 BARRIO SAN JOSE</b>				
001	005	001	Ignacio Manuel Altamirano	1.50
<b>006 BARRIO DE LA LUZ</b>				
001	006	001	Oriente	1.50
001	006	002	Avenida Norte	1.50
001	006	003	Zapatista	1.50
001	006	004	2 de octubre	1.50

<b>007 BARRIO EL CALVARIO</b>				
001	007	001	Calvario	1.50
<b>008 BARRIO BUENA VISTA</b>				
001	008	001	Buena Vista	1.50
<b>009 BARRIO AHUATESPEC</b>				
001	009	001	Barrio Ahuatepec	1.50
<b>010 BARRIO SAN FRANCISCO</b>				
001	010	001	Barrio San Francisco	1.50
<b>011 BARRIO SANTA CRUZ</b>				
001	011	001	Barrio Santa Cruz	1.50
<b>012 BARRIO SAN ANTONIO</b>				

001	012	001	Barrio San Antonio	1.50
<b>013 BARRIO TAMARINDO</b>				
001	013	001	Barrio tamarindo	1.50
<b>014 BARRIO LA PROVIDENCIA</b>				
001	014	001	Barrio la providencia	1.50
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>015 TLACOTEPEC</b>				
001	015	001	Sin nombre	1.50
001	015	002	Andador sin nombre	1.50
001	015	003	Todas las calles	1.50
<b>016 COLONIA NUEVO IGUALAPA, ANEXO DE TLACOTEPEC</b>				
001	016	001	Sin nombre	1.50
001	016	002	Andador sin nombre	1.50
001	016	003	Todas las calles	1.50
<b>017 OCOAPA</b>				
001	017	001	Sin nombre	1.50
001	017	002	Andador sin nombre	1.50
001	017	003	Todas las calles	1.50
<b>018 COL. LAS PALMAS, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	018	001	Sin nombre	1.50
001	018	002	Andador sin nombre	1.50
001	018	003	Todas las calles	1.50
<b>019 COL. XALTEMEC, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	019	001	Sin nombre	1.50
001	019	002	Andador sin nombre	1.50
001	019	003	Todas las calles	1.50
<b>020 COL. BUENA VISTA, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	020	001	Sin nombre	1.50
001	020	002	Andador sin nombre	1.50
001	020	003	Todas las calles	1.50
<b>021 COL. 5 DE MAYO, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	021	001	Sin nombre	1.50
001	021	002	Andador sin nombre	1.50
001	021	003	Todas las calles	1.50
<b>022 LLANO ESCONDIDO</b>				
001	022	001	Sin nombre	1.50
001	022	002	Andador sin nombre	1.50
001	022	003	Todas las calles	1.50
<b>023 COL. SAN AGUSTIN OCOAPA, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	023	001	Sin nombre	1.50

001	023	002	Andador sin nombre	1.50
001	023	003	Todas las calles	1.50
<b>024 OCOTEPEC</b>				
001	024	001	Sin nombre	1.50
001	024	002	Andador sin nombre	1.50
001	024	003	Todas las calles	1.50
<b>025 COL. VISTA ALEGRE ANEXO DE OCOTEPEC</b>				
001	025	001	Sin nombre	1.50
001	025	002	Andador sin nombre	1.50
001	025	003	Todas las calles	1.50
<b>026 COL. CHALMITA, ANEXO DE OCOTEPEC</b>				
001	026	001	Sin nombre	1.50
001	026	002	Andador sin nombre	1.50
001	026	003	Todas las calles	1.50
<b>027 EL OCOTITO, ANEXO DE OCOTEPEC</b>				
001	027	001	Sin nombre	1.50
001	027	002	Andador sin nombre	1.50
001	027	003	Todas las calles	1.50
<b>028 SANTA CRUZ</b>				
001	028	001	Sin nombre	1.50
001	028	002	Andador sin nombre	1.50
001	028	003	Todas las calles	1.50
<b>029 COL. SANTIAGO APOSTOL, ANEXO DE SANTA CRUZ</b>				
001	029	001	Sin nombre	1.50
001	029	002	Andador sin nombre	1.50
001	029	003	Todas las calles	1.50
<b>030 LA CONCEPCIÓN</b>				
001	030	001	Sin nombre	1.50
001	030	002	Andador sin nombre	1.50
001	030	003	Todas las calles	1.50
<b>031 PLAN DE SAN MIGUEL</b>				
001	031	001	Sin nombre	1.50
001	031	002	Andador sin nombre	1.50
001	031	003	Todas las calles	1.50
<b>032 TENEXCALINGO</b>				
001	032	001	Sin nombre	1.50
001	032	002	Andador sin nombre	1.50
001	032	003	Todas las calles	1.50
<b>033 SAN VICENTE AMOLE</b>				
001	033	001	Sin nombre	1.50

001	033	002	Andador sin nombre	1.50
001	033	003	Todas las calles	1.50
<b>034 COL.SAN MARCOS, ANEXO DE SAN VICENTE</b>				
001	034	001	Sin nombre	1.50
001	034	002	Andador sin nombre	1.50
001	034	003	Todas las calles	1.50
<b>035 LA ASUNCIÓN</b>				
001	035	001	Sin nombre	1.50
001	035	002	Andador sin nombre	1.50
001	035	003	Todas las calles	1.50
<b>036 COZONDIAPA</b>				
001	036	001	Sin nombre	1.50
001	036	002	Andador sin nombre	1.50
001	036	003	Todas las calles	1.50
<b>037 GUACAMAYA</b>				
001	037	001	Sin nombre	1.50
001	037	002	Andador sin nombre	1.50
001	037	003	Todas las calles	1.50
<b>038 QUIAHUILTEPEC</b>				
001	038	001	Sin nombre	1.50
001	038	002	Andador sin nombre	1.50
001	038	003	Todas las calles	1.50
<b>039 TOTOHUEHUETLAN</b>				
001	039	001	Sin nombre	1.50
001	039	002	Andador sin nombre	1.50
001	039	003	Todas las calles	1.50
<b>040 POTOICHAN</b>				
001	040	001	Sin nombre	1.50
001	040	002	Andador sin nombre	1.50
001	040	003	Todas las calles	1.50
<b>041 BUENA VISTA ANEXO DE POTOICHAN</b>				
001	041	001	Sin nombre	1.50
001	041	002	Andador sin nombre	1.50
001	041	003	Todas las calles	1.50
<b>042 LA REFORMA ANEXO DE POTOICHAN</b>				
001	042	001	Sin nombre	1.50
001	042	002	Andador sin nombre	1.50
001	042	003	Todas las calles	1.50
<b>043 COSTILLA DEL CERRO</b>				
001	043	001	Sin nombre	1.50

001	043	002	Andador sin nombre	1.50
001	043	003	Todas las calles	1.50
<b>044 LOMA BONITA</b>				
001	044	001	Sin nombre	1.50
001	044	002	Andador sin nombre	1.50
001	044	003	Todas las calles	1.50
<b>045 PLAN DE SAN JUAN</b>				
001	045	001	Sin nombre	1.50
001	045	002	Andador sin nombre	1.50
001	045	003	Todas las calles	1.50
<b>046 SANTA ANITA</b>				
001	046	001	Sin nombre	1.50
001	046	002	Andador sin nombre	1.50
001	046	003	Todas las calles	1.50
<b>047 PLAN DE LAGUNILLA</b>				
001	047	001	Sin nombre	1.50
001	047	002	Andador sin nombre	1.50
001	047	003	Todas las calles	1.50
<b>048 PLATANAR</b>				
001	048	001	Sin nombre	1.50
001	048	002	Andador sin nombre	1.50
001	048	003	Todas las calles	1.50
<b>049 RANCHO ESCONDIDO</b>				
001	049	001	Sin nombre	1.50
001	049	002	Andador sin nombre	1.50
001	049	003	Todas las calles	1.50
<b>050 TLALQUETZALAPA</b>				
001	050	001	Sin nombre	1.50
001	050	002	Andador sin nombre	1.50
001	050	003	Todas las calles	1.50
<b>051 COL. SAN GABRIEL ANEXO DE POTOICHAN</b>				
001	051	001	Sin nombre	1.50
001	051	002	Andador sin nombre	1.50
001	051	003	Todas las calles	1.50
<b>052 COL. JESUS DE NAZARET ANEXO DE POTOICHAN</b>				
001	052	001	Sin nombre	1.50
001	052	002	Andador sin nombre	1.50
001	052	003	Todas las calles	1.50
<b>053 ZACAZONAPA</b>				
001	053	001	Sin nombre	1.50

001	053	002	Andador sin nombre	1.50
001	053	003	Todas las calles	1.50
<b>054 CUAUTOLOLO</b>				
001	054	001	Sin nombre	1.50
001	054	002	Andador sin nombre	1.50
001	054	003	Todas las calles	1.50
<b>055 ZACAIXTLAHUACAN</b>				
001	055	001	Sin nombre	1.50
001	055	002	Andador sin nombre	1.50
001	055	003	Todas las calles	1.50
<b>056 CACAHUATEPEC</b>				
001	056	001	Sin nombre	1.50
001	056	002	Andador sin nombre	1.50
001	056	003	Todas las calles	1.50
<b>057 YELOTEPEC</b>				
001	057	001	Sin nombre	1.50
001	057	002	Andador sin nombre	1.50
001	057	003	Todas las calles	1.50
<b>058 LA TRINCHERA</b>				
001	058	001	Sin nombre	1.50
001	058	002	Andador sin nombre	1.50
001	058	003	Todas las calles	1.50
<b>059 XITOMATLA</b>				
001	059	001	Sin nombre	1.50
001	059	002	Andador sin nombre	1.50
001	059	003	Todas las calles	1.50
<b>060 OCOTEQUILA</b>				
001	060	001	Sin nombre	1.50
001	060	002	Andador sin nombre	1.50
001	060	003	Todas las calles	1.50
<b>061 OCOTILLO ANEXO DE OCOTEQUILA</b>				
001	061	001	Sin nombre	1.50
001	061	002	Andador sin nombre	1.50
001	061	003	Todas las calles	1.50
<b>062 COL. DE GUADALUPE ANEXO DE OCOTEQUILA</b>				
001	062	001	Sin nombre	1.50
001	062	002	Andador sin nombre	1.50
001	062	003	Todas las calles	1.50
<b>063 SANTA CRUZ ANEXO DE OCOTEQUILA</b>				
001	063	001	Sin nombre	1.50

001	063	002	Andador sin nombre	1.50
001	063	003	Todas las calles	1.50
<b>064 TEUISTSKOJTLA</b>				
001	064	001	Sin nombre	1.50
001	064	002	Andador sin nombre	1.50
001	064	003	Todas las calles	1.50
<b>065 PATLICHA CENTRO</b>				
001	065	001	Sin nombre	1.50
001	065	002	Andador sin nombre	1.50
001	065	003	Todas las calles	1.50
<b>066 COL. TEPEYAC (PATLICHA)</b>				
001	066	001	Sin nombre	1.50
001	066	002	Andador sin nombre	1.50
001	066	003	Todas las calles	1.50
<b>067 COL. SAN MARTIN (PATLICHA)</b>				
001	067	001	Sin nombre	1.50
001	067	002	Andador sin nombre	1.50
001	067	003	Todas las calles	1.50
<b>068 COL. SANTA CRUZ VERDE (PATLICHA)</b>				
001	068	001	Sin nombre	1.50
001	068	002	Andador sin nombre	1.50
001	068	003	Todas las calles	1.50
<b>069 OZTOCINGO</b>				
001	069	001	Sin nombre	1.50
001	069	002	Andador sin nombre	1.50
001	069	003	Todas las calles	1.50
<b>070 LAS CRUCES</b>				
001	070	001	Sin nombre	1.50
001	070	002	Andador sin nombre	1.50
001	070	003	Todas las calles	1.50
<b>071 VISTA HERMOSA</b>				
001	071	001	Sin nombre	1.50
001	071	002	Andador sin nombre	1.50
001	071	003	Todas las calles	1.50
<b>072 CRUCERO DE OZTOCINGO</b>				
001	072	001	Sin nombre	1.50
001	072	002	Andador sin nombre	1.50
001	072	003	Todas las calles	1.50
<b>073 NUEVO RENACIMIENTO ANEXO DE CUAUTOLOLO</b>				
001	073	001	Sin nombre	1.50

001	073	002	Andador sin nombre	1.50
001	073	003	Todas las calles	1.50

### III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION 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 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 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 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 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.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M2 EN UMA</b>
<b>H A B I T A C I O N A L</b>	PRECARIA	HAA	2.50
	ECONÓMICA	HAB	2.50
	REGULAR	HAC	2.50
	BUENA	HAD	3.50

## **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 dadas 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.

## **MUY BUENA**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, trabes y columnas.

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

USO	CLASE	CLAVE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
C O M E R C I A L	ECONÓMICA	COA	2.50
	REGULAR	COB	2.50
	BUENA	COC	2.50
	MUY BUENA	COD	3.50

### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.






**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Copanatoyac, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Copanatoyac**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.

**ATENTAMENTE  
LOS DIPUTADOS Y LAS DIPUTADAS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. <b>BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ</b>  PRESIDENTE	PRD			
	DIP. <b>ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL</b>  SECRETARIO	MORENA			
	DIP. <b>ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA</b>  VOCAL	PRI			
	DIP. <b>BEATRIZ MOJICA MORGA</b>  VOCAL	MORENA			
	DIP. <b>JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES</b>  VOCAL	MORENA			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen de la Comisión de Hacienda con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Cocula, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cocula, Guerrero**; para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número 434/OCT/2022, de fecha 14 de octubre de 2022, el **Ciudadano Dr. Carlos Alberto Duarte Bahena, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Cocula, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-19/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso del Estado, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta **de sesión extraordinaria de cabildo** de fecha **5 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **unanidad de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número 418/OCTUBRE/2022, de fecha 10 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Cocula, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1085/2022 de fecha 10 de Octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes**

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

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.** - *Que la tabla de valores unitarios de uso de suelo y construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 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 procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o sectores 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.*

*Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las tablas de valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.*

*Para la elaboración de las tablas de valores unitarios de construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena,*

*muy buena, lujo, comercial; económica, regular, buena, muy buena, industrial: económica, ligera, mediana, pesada, obras complementarias; estacionamiento descubierto, alberca y bardas de tabique; se procedió a la formulación de la tabla de valores unitarios de suelo urbano, rustico y construcción, 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, en el sentido de que para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle; de modo que para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, debiendo realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesarios 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, de modo que la dirección de catastro municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **4.47%**; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y clase, y que comparando los valores catastrales propuestos, con los valores paramétricos de construcción por metro cuadrado representan en promedio el **8.11%**; de manera complementaria se establece en la Ley de Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del **4 al millar** anual, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 15% en el mes de enero, el 10% en febrero, 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. En este contexto se procede a la formulación de la Tabla de valores unitarios de suelo urbano, rustico y construcción, aplicables para el ejercicio fiscal 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 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 001; considerando a los terrenos rústicos y a la cabecera municipal y localidades en el sector catastral 001, como se muestra en la siguiente tabla:

**SECTOR CATASTRAL 001**

<b>CLAVE ENTIDAD</b>	<b>NOMBRE ENTIDAD</b>	<b>CLAVE MUNICIPIO</b>	<b>NOMBRE MUNICIPIO</b>	<b>CLAVE DE LOCALIDAD</b>	<b>NOMBRE DE LA LOCALIDAD</b>
<i>Terrenos Rústicos</i>					COCULA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170001	COCULA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170002	ACALMANTLILA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170003	APANGO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170004	APIPILULCO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170005	ATLIXTAC
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170006	ATZCALA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170009	CUETZALA DE LA REFORMA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170011	MACHITO DE LAS FLORES
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170012	LAS MESAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170013	LA MOHONERA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170014	EL MUNICIPIO (TIJUANITA)
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170016	PUENTE RIO SAN JUAN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170017	REAL DEL LIMÓN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170019	SAN NICOLAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170019	TECOMATLAN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170020	TLANIPATLAN

12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170021	COLONIA TOMAS GOMEZ (EL TRIUNFO)
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170023	XONACATLA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170029	NUEVO BALSAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170032	LA CONCEPCIÓN (PUERTO DE TECOMATLAN)
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170033	CAMPO ARROZ VIEJO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170034	LA HACIENDA DE TEPOZONALCO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170044	LAS JUNTAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170052	LOS LAURELES
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170053	LA FUNDICIÓN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170054	LA MESA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170055	COLONIA VICENTE GUERRERO

**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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

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

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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

*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*

### 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

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

$$F_{Fe} = F_e/8$$

$F_e$ : 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:

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

**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.

<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
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.

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

<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>	<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>
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.

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	C L A S I F I C A C I O N				
	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: 
$$\text{Fed} = \frac{((\text{VU} - \text{E}) * 0.90) + (\text{VU} * 0.10)}{\text{VU}}$$

**Fed**= Factor por Edad.

**vu**= Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

**E**= Edad Estimada de la Construcción.

**OCTAVO.-** *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 **418/OCTUBRE/2022** fechado el 07 de octubre 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 **SFA/SICGC/1085/2022** de fecha 10 de octubre de 2022, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## **V.- CONCLUSIONES**

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Cocula, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2023, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% durante el primer mes, a los que enteren en febrero con el 10%; y los que paguen anualidad un 12%; del servicio de agua potable; así también se considera el 50% únicamente para personas adultas mayores de 60 años que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, personas con capacidades diferentes, madres jefas de familia y padres solteros.

Que las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Cocula, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores, se observa la actualización de nuevos asentamientos de calles, colonias y localidades en los cuales algunas guardan proporcionalidad con las de 2022; considerando el crecimiento económico del 3% contenidos en los Criterios Generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2023.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cocula**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **4 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio, para quedar como sigue:

***“ARTICULO TERCERO.-*** *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Cocula**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que 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 **Cocula, Guerrero**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

De igual forma, en observancia a las reglas de la Técnica legislativa, la Comisión de Hacienda determina incluir dos artículos transitorios más relativos a la publicación y la remisión del presente Decreto de Tabla de Valores que nos ocupa.

Que vertidas las consideraciones anteriores, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda, **aprobaron en sentido positivo** las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, Guerrero**, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COCULA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.**

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

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. (UMAS)
000	1	Terrenos de Riego	177.54
000	2	Terrenos de Humedad	130.20
000	3	Terrenos de Temporal	118.36
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	94.86
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	82.85
000	6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	189.37
000	7	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	52.10
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	165.70

## **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 CON EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

## **7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadores.

## **8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).**

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

## **II.- TABLAS 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.

<b>SECTOR</b>	<b>COLONIA/BARRIO</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA`S</b>
<b>NO. DE CODIGO</b>			<b>UBICACIÓN</b>	
<b>001 SAN BARTOLO ALTO</b>				
001	001	001	MARIANO ABASOLO	0.60
001	001	002	MATAMOROS	0.60
001	001	003	NICOLAS BRAVO	0.60
001	001	004	GUADALUPE VICTORIA	0.60
001	001	005	BENITO JUAREZ	0.60
001	001	006	EMILIANO ZAPATA	0.60
001	001	007	PEDRO SUÁREZ	0.60
001	001	008	EL EJIDO	0.60
001	001	009	MIGUEL HIDALGO	0.60
001	001	010	RAYÓN	0.60
001	001	011	ALVARO OBREGÓN	0.60

001	001	012	AGUSTIN MELGAR	0.60
001	001	013	NEGRETE	0.60
001	001	014	SIN NOMBRE	0.60
001	001	015	REFORMA AGRARIA	0.50
001	001	016	ALVARO OBREGÓN	0.50
001	001	017	CANAL	0.50
<b>002 LA GUADALUPE</b>				
001	002	001	ALVARO OBREGÓN	0.60
001	002	002	MATAMOROS	0.60
001	002	003	MARIANO ESCOBEDO	0.60
001	002	004	CARR. IGUALA-COCULA	0.60
001	002	005	RAYÓN	0.60
001	002	006	SIN NOMBRE	0.60
001	002	001	DEL CANAL	0.50
001	002	002	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	002	003	JUAN DE LA BARRERA	0.50
001	002	004	JUAN ESCUTIA	0.50
001	002	005	CARR. IGUALA-COCULA	0.50
001	002	006	AGUSTIN MELGAR	0.50
001	002	007	FRANCISCO MÁRQUEZ	0.50
001	002	008	VICENTE SUÁREZ	0.50
001	002	009	16 DE SEPTIEMBRE	0.50
001	002	010	15 DE SEPTIEMBRE	0.50
001	002	013	REFORMA AGRARIA	0.50
<b>003 SAN BARTOLO BAJO</b>				
001	003	001	MARIANO ABASOLO	0.60
001	003	002	ALLENDE	0.60
001	003	003	NICOLAS BRAVO	0.60
001	003	004	MATAMOROS	0.60
001	003	005	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.60
001	003	006	CARR. IGUALA-COCULA	0.60
001	003	007	5 DE MAYO	0.50
001	003	008	INDEPENDENCIA	0.50
001	003	009	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	003	010	NIÑOS HEROES	0.50
001	003	011	FRANCISCO JAVIER MINA	0.50
001	003	012	GENERAL VICENTE GUERRERO	0.50
001	003	013	DEL CANAL	0.50

001	003	014	PLUTARCO ELIAS CALLES	0.50
001	003	015	FRANCISCO MONTES DE OCA	0.50
001	003	016	LA OLIVA	0.50
001	003	017	ZARAGOZA	0.50
001	003	018	GENERAL CUÉLLAR	0.40
001	003	019	SIN NOMBRE	0.40
<b>004 LAS CASITAS</b>				
001	004	001	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	004	002	DEL CANAL	0.50
001	004	003	GENERAL CUÉLLAR	0.40
001	004	004	DOC. TERESA MANJARREZ	0.40
001	004	005	TULIPANES	0.40
001	004	006	JAZMINEZ	0.40
001	004	007	BUGAMBILIAS	0.40
001	004	008	SIN NOMBRE	0.40
<b>005 SAN FRANCISCO</b>				
001	005	001	5 DE MAYO	0.60
001	005	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	005	003	AV. DEL TRABAJO	0.60
001	005	004	2 DE ABRIL	0.60
001	005	005	GENERAL PINZÓN	0.60
001	005	006	GENERAL ARTEAGA	0.60
001	005	007	INDEPENDENCIA	0.60
<b>006 LA CONCEPCIÓN (CENTRO)</b>				
001	006	001	AV. DEL TRABAJO	0.60
001	006	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	006	003	MORELOS	0.60
001	006	004	GENERAL PINZÓN	0.60
001	006	005	INDEPENDENCIA	0.60
001	006	006	HERMENEGILDO GALEANA	0.60
001	006	007	JUAN ÁLVAREZ	0.60
001	006	008	ALDAMA	0.60
001	006	009	GENERAL ARTEAGA	0.60
001	006	010	JARDÍN	0.60
001	006	011	MIGUEL HIDALGO	0.60
001	006	012	SIN NOMBRE	0.60
001	006	013	LÓPEZ PORTILLO	0.50
<b>007 SAN MIGUEL</b>				

001	007	001	MORELOS	0.60
001	007	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	007	003	INDEPENDENCIA	0.60
001	007	004	HERMENEGILDO GALEANA	0.60
001	007	005	JUAN ÁLVAREZ	0.60
001	007	006	AGUSTIN RAMIREZ	0.60
001	007	001	LÁZARO CARDENAS	0.50
001	007	002	FELIPE CARRILO	0.50
001	007	009	GENERAL PINZÓN	0.50
001	007	010	SIN NOMBRE	0.50
<b>008 LA PLATA</b>				
001	008	001	LÁZARO CARDENAS	0.50
001	008	002	FELIPE CARRILO	0.50
001	008	003	LÓPEZ PORTILLO	0.50
001	008	004	LÓPEZ MATEOS	0.50
001	008	005	FELIPE ÁNGELES	0.50
001	008	006	FRANCISCO I. MADERO	0.50
001	008	007	FRANCISCO VILLA	0.50
001	008	008	JOSÉ MARIA PINO SUÁREZ	0.40
001	008	009	SIN NOMBRE	0.40
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>SECTOR</b>	<b>LOCALIDAD</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA'S</b>
<b>NUM. DE CODIGO</b>			<b>UBICACIÓN</b>	
<b>009 ACALMANTLILA</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.37
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
001	009	003	TODAS LAS CALLES	0.37
<b>010 APANGO</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.37
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
001	010	003	TODAS LAS CALLES	0.37
<b>011 APIPILULCO</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.45
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.45
001	011	003	TODAS LAS CALLES	0.45

<b>012 ATLIXTAC</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.4
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.4
001	012	003	TODAS LAS CALLES	0.4
<b>013 ATZCALA</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.4
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.4
001	013	003	TODAS LAS CALLES	0.4
<b>014 CUETZALA DE LA REFORMA</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.35
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	014	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>015 EL MACHITO DE LAS FLORES</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.35
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	015	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>016 LAS MESAS</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.35
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	016	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>017 MOHONERA</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.35
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	017	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>018 EL MUNICIPIO (TIJUANITA)</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.35
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	018	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>019 PUENTE RIOSAN JUAN</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.37
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
001	019	003	TODAS LAS CALLES	0.37
<b>020 REAL DEL LIMON</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.35
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	020	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>021 SAN NICOLAS</b>				

001	021	001	SIN NOMBRE	0.35
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	021	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>022 TECOMATLAN</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.35
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	022	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>023 TLANIPATLAN</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.35
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	023	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>024 COLONIA TOMAS GOMEZ (EL TRIUNFO)</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.37
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
001	024	003	TODAS LAS CALLES	0.37
<b>025 XONACATLA</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.35
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	025	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>026 NUEVO BALSAS</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.45
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.45
001	026	003	TODAS LAS CALLES	0.45
<b>027 LA CONCEPCIÓN (PUERTO DE TECOMATLAN)</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.35
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	027	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>028 CAMPO ARROZ VIEJO</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.35
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	028	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>029 LA HACIENDA DE TEPOZONALCO</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.35
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	029	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>030 LAS JUNTAS</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.35
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35

001	030	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>031 LOS LAURELES</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.35
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	031	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>032 LA FUNDICIÓN</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.35
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	032	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>033 LA MESA</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.35
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	033	003	TODAS LAS CALLES	0.35
<b>034 COLONIA VICENTE GUERRERO</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.35
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
001	034	003	TODAS LAS CALLES	0.35

### III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES 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. 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 madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, barro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas 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 3.0 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.

## **INTERÉS SOCIAL**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

## **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<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.

## **INTERÉS MEDIO**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados 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 4.0 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 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, 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 entresijos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados 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 y 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 superficies promedio de 500m<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, dadas de cerramientos, columnas, trabes, zapatas corridas o zaparas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grades claros entre 5 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	VALOR /M <sup>2</sup> .
		CONSTRUCCION	
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.60
	ECONÓMICA	HAB	0.95
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.07
	REGULAR	HAD	1.18
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.72
	BUENA	HAF	2.96
	MUY BUENA	HAG	4.73

### **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 dadas 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.

## **MUY BUENA**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

## **LUJO**

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y trabes) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montenes y Vigas "C").

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad,

lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA´S)
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.30
	REGULAR	COB	1.87
	BUENA	COC	4.73
	MUY BUENA	COD	4.80
	LUJO	COE	4.85

### USO INDUSTRIAL

#### **ECONÓMICA**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

#### **LIGERA**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

#### **MEDIA**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

## **PESADA**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. (UMA´S)</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	INA	12.05
	LIGERA	INB	12.05
	MEDIANA	INC	16.49
	PESADA	IND	16.52

## **OBRAS COMPLEMENTARIAS**

### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO**

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

### **ALBERCA**

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

### **BARDAS DE TABIQUE**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA´S)
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.6
	ALBERCA	OCB	0.74
	BARDAS DE TABIQUE	OCC	1.78

### TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.






**ARTICULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cocula**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** 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.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Cocula, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

**ATENTAMENTE  
LAS Y LOS DIPUTADOS COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	<b>DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ PRESIDENTE</b>	<b>PRD</b>			
	<b>DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL SECRETARIO</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA VOCAL</b>	<b>PRI</b>			
	<b>DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen de la Comisión de Hacienda con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copala, Guerrero**; para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número 578/2022, de fecha 14 de octubre de 2022, la **Ciudadana Q.B.P. Guadalupe García Villalva, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Copala, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-20/2022** de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso del Estado, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Copala, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta **de sesión extraordinaria de cabildo** de fecha **13 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Copala, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número SN/2022, de fecha 7 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Copala, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1108/2022 de fecha 12 de Octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: ***“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en***

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

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copala, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 monte alto en explotación forestal; 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 Y CLASE:** habitacional: precaria, económica, regular, buena y muy buena, comercial: económica, regular y buena, y obras complementarias; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 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, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con zona federal marítimo terrestre (playas), con vista a esta, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, 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 Copala, con apoyo del personal de obras del mismo de Municipio, 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 **2.36 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **16.04 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **8 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 el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

**QUINTO.-** Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en 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 dentro del municipio, se establecen una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

**SECTOR CATASTRAL 000**

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	38	Cópala	Terrenos rústicos

**SECTOR CATASTRAL 001**

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la colonia/barrio</b>
12	Guerrero	018	Cópala	120180001	Cópala
12	Guerrero	018	Cópala	120180003	Atrixco
12	Guerrero	018	Cópala	120180005	Campanilla
12	Guerrero	018	Cópala	120180006	La Cañada del Arroz
12	Guerrero	018	Cópala	120180008	El Carrizo
12	Guerrero	018	Cópala	120180014	La Fortuna (La Yeguada)
12	Guerrero	018	Cópala	120180017	Islaltepec (Las Parotas)
12	Guerrero	018	Cópala	120180018	Las Lajas
12	Guerrero	018	Cópala	120180020	Ojo de Agua (Las Salinas)
12	Guerrero	018	Cópala	120180022	El Papayo
12	Guerrero	018	Cópala	120180023	Las Peñas
12	Guerrero	018	Cópala	120180027	San Francisco
12	Guerrero	018	Cópala	120180039	Los Lirios
12	Guerrero	018	Cópala	120180054	Comunidad General Enrique Rodríguez [El Campamento]

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la colonia/barrio</b>
12	Guerrero	018	Cópala	120180009	Juan N. Álvarez (Playa Ventura)
12	Guerrero	018	Cópala	120180041	Mata de Mangle
12	Guerrero	018	Cópala		Playa Azul

**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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

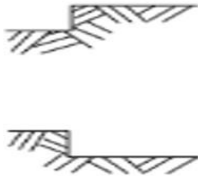
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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:



<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
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.

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

## FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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

**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 SN/2022, fechado el 07 de octubre de 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

### V.- CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Copala, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Copala, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2023, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% durante el primer mes, a los que

enteren en febrero con el 10%; en el mes de marzo el 8%, así también se considera el 50% únicamente para personas adultas mayores de 60 años que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, personas con capacidades diferentes, madres jefas de familia y padres solteros.

Que las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Copala, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores, se observa la actualización de nuevos sentamientos de calles, colonias y localidades en los cuales algunas guardan proporcionalidad con las de 2022; considerando el crecimiento económico del 3% contenidos en los Criterios Generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2023.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Copala, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **8 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio, para quedar como sigue:

***“ARTICULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Copala, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”***

Que 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 **Copala, Guerrero**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

De igual forma, en observancia a las reglas de la Técnica legislativa, la Comisión de Hacienda determina incluir dos artículos transitorios más relativos a la publicación y la remisión del presente Decreto de Tabla de Valores que nos ocupa.

Que vertidas las consideraciones anteriores, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda, **aprobaron en sentido positivo** las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Copala, Guerrero**, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COPALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copala**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

## SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DEL SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego	29.47
000	2	Terrenos de Humedad	27.67
000	3	Terrenos de Temporal	24.38
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	13.01
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	10.35
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal	38.80
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal	30.00

### 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 SIN EXPLOTACION FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

## **7.- TERRENOS DE MONTE ALTO EN 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.

## **II.- 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.

<b>SECTOR</b>	<b>COLONIA/BARRIO</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA'S</b>
<b>N° DE CÓDIGO</b>			<b>UBICACIÓN</b>	
<b>COLONIA: 001 CENTRO</b>				
001	001	001	Miguel Hidalgo y Costilla	0.71
001	001	002	Plaza San Juan	0.71
001	001	003	Mina	0.71
001	001	004	Morelos	0.71
001	001	005	Cuauhtémoc	0.71
001	001	006	Vicente Guerrero	0.71
001	001	007	Niños Héroe	0.71
001	001	008	Progreso	0.71
001	001	009	Avenida Constituyentes	0.71
001	001	010	Callejón de la Rosa	0.65
001	001	011	Leona Vicario	0.65
<b>COLONIA: 002 BARRIO NUEVO</b>				
001	002	001	Matamoros	0.71
001	002	002	Avenida Adolfo López Mateos	0.71
001	002	003	Leona Vicario	0.65

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA ´S
N° DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	002	004	Porfirio Díaz	0.65
001	002	005	Benito Juárez	0.65
001	002	006	Cuitláhuac	0.65
<b>COLONIA: 003 CELAYA</b>				
001	003	001	Adolfo López Mateo	0.71
001	003	002	Montes de Oca	0.71
001	003	003	Altamirano	0.71
001	003	004	Cuitláhuac	0.71
001	003	005	Corregidora	0.71
001	003	006	Niño Perdido	0.71
001	003	007	Miguel Alemán	0.71
001	003	008	Álvaro Obregón	0.71
001	003	009	Sin Nombre	0.71
001	003	010	Carretera federal Acapulco-Pinotepa Nacional	0.71
<b>COLONIA: 004 LA LOMA</b>				
001	004	001	Álvaro Obregón	0.71
001	004	002	Corregidora	0.71
001	004	003	Niño Perdido	0.71
001	004	004	Miguel Alemán	0.71
001	004	005	Agustín Delgado	0.71
001	004	006	Progreso	0.71
001	004	007	Leona Vicario	0.71
001	004	008	Avenida Constituyentes	0.71
001	004	009	Durango	0.71
001	004	010	Carretera federal Acapulco-Pinotepa Nacional	0.71
001	004	011	Sin Nombres	0.71
001	004	012	Juan Escutia	0.65
001	004	013	Echeverría	0.65
<b>COLONIA: 005 EL ARROYO</b>				
001	005	001	Progreso	0.71
001	005	002	Leona Vicario	0.71
001	005	003	Avenida Constituyentes	0.71
001	005	004	Echeverría	0.71
001	005	005	Callejón Sin Nombre	0.65

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
N° DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>COLONIA: 006 LAS FLORES</b>				
001	006	001	Avenida Constituyentes	0.71
001	006	002	Juan N Álvarez	0.71
001	006	003	Argentina	0.71
001	006	004	Miguel Hidalgo y Costilla	0.71
001	006	005	Miguel Alemán	0.71
001	006	006	Progreso	0.65
001	006	007	Benito Juárez	0.65
001	006	008	Sin Nombres	0.65
001	006	009	Carretera Federal Acapulco-Pinotepa Nacional	0.65
<b>COLONIA: 007 CHARCHOVE</b>				
001	007	001	Independencia	0.65
001	007	002	Niños Héroes	0.65
001	007	003	Vicente Guerrero	0.65
001	007	004	Sin Nombre	0.65
001	007	005	Cuauhtémoc	0.65
001	007	006	Piedra Morada	0.65
001	007	007	Avenida Constituyentes	0.65
001	007	008	Benito Juárez	0.65
001	007	009	5 de Febrero	0.65
<b>COLONIA:008 EL HUICÓN</b>				
001	008	001	Benito Juárez	0.71
001	008	002	Francisco Javier Mina	0.71
001	008	003	Morelos	0.71
001	008	004	Cuauhtémoc	0.71
001	008	005	5 de Febrero	0.65
001	008	006	Avenida Adolfo López Mateos	0.65
001	008	007	Lauro Aguirre	0.65
<b>COLONIA: 009 EL MANGUITO</b>				
001	009	001	Bachilleres	0.71
001	009	002	Carretera Federal Acapulco-Pinotepa Nacional	0.71
001	009	003	Acacia	0.50
001	009	004	Josefa Ortiz de Domínguez	0.50

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA´S
N° DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	009	005	Camino a Atrixco	0.50
001	009	006	20 de Mayo	0.50
001	009	007	Avenida El Copal	0.50
001	009	008	Sin Nombres	0.50
<b>COLONIA: 010 VISTA MAR</b>				
001	010	001	20 de Mayo	0.71
001	010	002	Avenida El Copal	0.71
001	010	003	Argentina	0.71
001	010	004	Alejandro Cervantes Delgado	0.71
001	010	005	Carretera Federal Acapulco-Pinotepa Nacional	0.71
001	010	006	Sin Nombres	0.71
<b>COLONIA: 011 ADOLFO LÓPEZ MATEOS</b>				
001	011	001	Carretera Federal Acapulco-Pinotepa Nacional	0.71
001	011	002	Adolfo López Mateos	0.65
001	011	003	Francisco Ruiz Massieu	0.65
001	011	004	Alejandro Cervantes Delgado	0.65
001	011	005	Avenida el Copal	0.65
001	011	006	Argentina	0.65
001	011	007	Ignacio Altamirano	0.65
001	011	008	El Maguey	0.65
001	011	009	Francisco Villa	0.65
001	011	010	Avenida Constituyentes	0.65
001	011	011	Sin Nombres	0.65
<b>COLONIA: 012 VISTA HERMOSA</b>				
001	012	001	Carretera Federal Acapulco-Pinotepa Nacional	0.71
001	012	002	Francisco Villa	0.65
001	012	003	Adolfo López Mateos	0.65
001	012	004	22 de Febrero	0.65
001	012	005	Ignacio Altamirano	0.65
001	012	006	Avenida El Copal	0.65
001	012	007	El Maguey	0.65
001	012	008	Sin Nombres	0.65

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
N° DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>COLONIA: 013 EL MAGUEY</b>				
001	013	001	El Maguey	0.65
001	013	002	Francisco Villa	0.65
001	013	003	Adolfo López Mateos	0.65
001	013	004	Sin Nombre	0.65
<b>COLONIA: 014 EL NANCHITO</b>				
001	014	001	Carretera Federal Acapulco-Pinotepa Nacional	0.71
001	014	002	Adolfo López Mateos	0.71
001	014	003	Porfirio Díaz	0.65
001	014	004	Leona Vicario	0.65
001	014	005	Corregidora	0.65
001	014	006	Miguel Alemán	0.65
001	014	007	Matamoros	0.65
001	014	008	Sin Nombre	0.65

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMAS
No. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>LOCALIDAD: 015 CAÑADA DEL ARROZ</b>				
001	015	001	Calle principal	0.50
001	015	002	Sin Nombre	0.46
001	015	003	Andador sin nombre	0.46
001	015	004	Todas las calles	0.46
<b>LOCALIDAD: 016 GENERAL ENRIQUE RODRÍGUEZ</b>				
001	016	001	Calle principal	0.50
001	016	002	Sin Nombre	0.46
001	016	003	Andador sin nombre	0.46
001	016	004	Todas las calles	0.46
<b>LOCALIDAD: 017 EL PAPAYO</b>				
001	017	001	Calle principal	0.50
001	017	002	Sin Nombre	0.46
001	017	003	Andador sin nombre	0.46

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
N° DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	017	004	Todas las calles	0.46
<b>LOCALIDAD: 018 CAMPANILLA</b>				
001	018	001	Calle principal	0.50
001	018	002	Sin Nombre	0.46
001	018	003	Andador sin nombre	0.46
001	018	004	Todas las calles	0.46
<b>LOCALIDAD: 019 LOS LIRIOS</b>				
001	019	001	Calle principal	0.50
001	019	002	Sin Nombre	0.46
001	019	003	Andador sin nombre	0.46
001	019	004	Todas las calles	0.46
<b>LOCALIDAD: 020 ATRIXCO</b>				
001	020	001	Calle principal	0.50
001	020	002	Sin Nombre	0.46
001	020	003	Andador sin nombre	0.46
001	020	004	Todas las calles	0.46
<b>LOCALIDAD: 021 LAS PEÑAS</b>				
001	021	001	Calle principal	0.50
001	021	002	Sin Nombre	0.46
001	021	003	Andador sin nombre	0.46
001	021	004	Todas las calles	0.46
<b>LOCALIDAD: 022 LA FORTUNA</b>				
001	022	001	Calle principal	0.50
001	022	002	Sin Nombre	0.46
001	022	003	Andador sin nombre	0.46
001	022	004	Todas las calles	0.46
<b>LOCALIDAD: 023 LAS SALINAS</b>				
001	023	001	Calle principal	0.50
001	023	002	Sin Nombre	0.46
001	023	003	Andador sin nombre	0.46
001	023	004	Todas las calles	0.46
001	023	005	Av. Pozahualco y Carr. Nacional hasta Telebachillerato	0.71

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
N° DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>LOCALIDAD: 024 EL CARRIZO</b>				
001	024	001	Calle principal	0.50
001	024	002	Sin Nombre	0.46
001	024	003	Andador sin nombre	0.46
001	024	004	Todas las calles	0.46
001	024	005	ESC. Telesecundaria escudo Nacional hasta Calle principal	0.71
<b>LOCALIDAD: 025 SAN FRANCISCO</b>				
001	025	001	Calle principal	0.50
001	025	002	Sin Nombre	0.46
001	025	003	Andador sin nombre	0.46
001	025	004	Todas las calles	0.46
001	025	005	Calle Principal Sin Nombre y Carretera Nacional hasta el puente.	0.71
<b>LOCALIDAD: 026 LAS LAJAS</b>				
001	026	001	Calle principal	0.50
001	026	002	Sin Nombre	0.46
001	026	003	Andador sin nombre	0.46
001	026	004	Todas las calles	0.46
001	026	005	Capilla San José Patriarca y Carretera Nacional hasta Calle Principal 2	0.71
<b>LOCALIDAD: 027 ISLALTEPEC</b>				
001	027	001	Calle principal	0.50
001	027	002	Sin Nombre	0.46
001	027	003	Andador sin nombre	0.46
001	027	004	Todas las calles	0.46
001	027	005	Calle Principal 1y Carretera Nacional hasta Sec. Técnica N° 35	0.71

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR UMAS M2
No. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>LOCALIDAD: 028 JUAN N. ALVAREZ (PLAYA VENTURA)</b>				
001	028	001	Calles Turísticas (Colindancia con Zona Federal)	1.00
001	028	002	Calles Urbanas	0.87
001	028	003	Calles Suburbanas	0.84
001	028	004	Calles Rurales	0.82
<b>LOCALIDAD: 029 MATA DE MANGLE</b>				
001	029	001	Calles Turísticas (Colindancia con Zona Federal)	1.00
001	029	002	Calles Urbanas	0.87
001	029	003	Calles Suburbanas	0.84
001	029	004	Calles Rurales	0.82
<b>LOCALIDAD: 030 PLAYA AZUL</b>				
001	030	001	Calles Turísticas (Colindancia con Zona Federal)	1.00
001	030	002	Calles Urbanas	0.87
001	030	003	Calles Suburbanas	0.84
001	030	004	Calles Rurales	0.82

### III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION 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 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. 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, dadas de cerramiento, columnas y travesaños. 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, dadas de cerramiento, columnas, travesaños, 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, parque.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	1.17
	ECONÓMICA	HAB	1.29
	REGULAR	HAC	3.26
	BUENA	HAD	7.28
	MUY BUENA	HAE	11.93

### **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 dadas 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/M2 EN UMA.
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.95
	REGULAR	COB	3.77
	BUENA	COC	6.28

### **OBRA COMPLEMENTARIA**

#### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

#### **ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

#### **ALBERCA Y CHAPOTEADERO**

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

#### **CANCHAS DEPORTIVAS**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

#### **BARDAS**

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

#### **JARDINES**

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.

## **PALAPA**

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

## **ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES**

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR/M2 UMA.</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.36
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	3.23
	ALBERCA	OCC	0.63
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	0.63
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	0.90
	CANCHA DE TENIS	OCF	0.90
	BARDAS DE TABIQUE	OCG	1.50
	AREAS JARDINADAS	OCH	0.44
	PALAPAS	OCI	3.14
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCJ	1.36
	CISTERNAS	OCK	5.65

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Copala**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** 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.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Copala, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

**ATENTAMENTE**  
**LAS Y LOS DIPUTADOS COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	<b>DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ</b>  <b>PRESIDENTE</b>	<b>PRD</b>			
	<b>DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL</b>  <b>SECRETARIO</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA</b>  <b>VOCAL</b>	<b>PRI</b>			
	<b>DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA</b>  <b>VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES</b>  <b>VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Copala, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen de la Comisión de Hacienda con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Cuatepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cuatepec, Guerrero**; para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número PM/0082/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, el **Ciudadano Cesar Iván Perezvargas Ríos, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Cuatepec, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cuatepec, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-26/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso del Estado, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Cuatepec, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta **de sesión ordinaria de cabildo** de fecha **10 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Cuatepec, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número PM/0081/2022, de fecha 7 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Cuatepec, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1058/2022 de fecha 07 de Octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo**

**y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuatepec, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 procederá 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 proceder a 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 en monte alto sin explotación forestal; 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, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial; económica, regular, buena; Equipamiento; cine, auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado; obras complementarias; bardas, rejas, escaleras, patios, andadores, balcones, pavimentación, canchas deportivas; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, 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 Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios 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, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con, el centro de la ciudad, 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 Cuauhtepic 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 determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

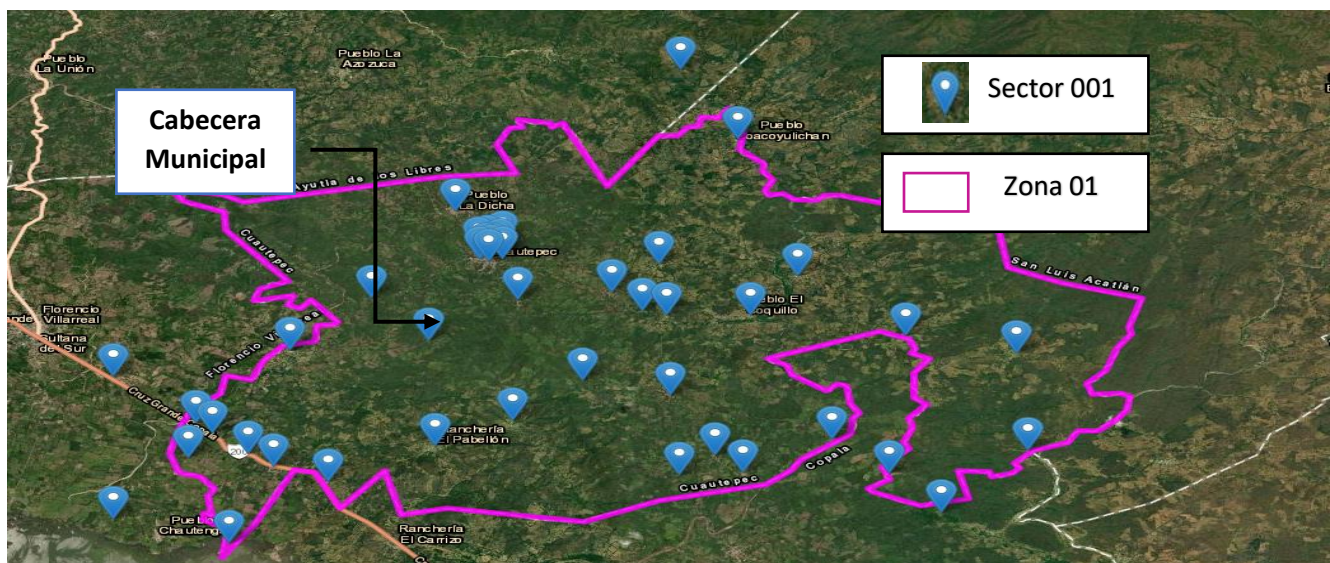
Cabe mencionar que se considera una tasa de **1.3 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de Enero, el 10% en Febrero y el 8%

en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

**QUINTO.-** Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en 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 dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal de Cuautepec y sus respectivas localidades que comprenden el municipio en el sector catastral 001.

### SECTOR CATASTRAL 001



Sector Catastral 001. Fuente: Elaboración Propia

Barrios de la Cabecera Municipal de Cuautepec



Barrios de la Cabecera municipal que corresponde al sector catastral 001. Fuente: Elaboración Propia.

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave Municipio</b>	<b>Nombre Municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250001	Cuautepec
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250002	Alto Barreto
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250003	La Bocana
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250004	Zihuapoloya
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250005	Coacoyulichan
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250006	El Coquillo
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250007	San Agustín Cuilutla (Cuilutla)
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250008	La dicha
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250009	Los Hornos
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250010	Huamuchititan (El Huamuchito)
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250011	Jalapa
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250012	El Libano
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250013	El limoncito

12	Guerrero	025	Cuautepec	120250014	Limón Grande
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250015	El Llano
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250017	El Pabellon
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250018	Las Parotas
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250019	Pochotillo
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250021	El Salto
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250022	San Jose las Palmas (San Jose)
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250025	Miramar
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250026	Paso Salinas
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250027	El Maguey
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250028	Zacatecomate El Puerto
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250029	Santa Clara
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250030	San Antonio
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250031	Estero del Marquez (Cachumbo)
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250032	Las Chambas
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250035	Mezcalillo
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250037	Bocachahue
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250039	La Ceiba
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250044	La Bocanita
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250045	Vista Hermosa
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250047	El Pedregal (Rancho El Pedregal)
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250049	Fabrica Vieja
12	Guerrero	025	Cuautepec	120250051	La Soledad
12	Guerrero	025	Cuautepec	120240052	Tierra Macho

**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.

**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 de 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:

$$F_{ir} = F_p * F_d * F_fo$$

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

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

<b>DESNIVEL</b>	<b>PENDIENTE</b>	<b>FACTOR</b>
<b>0 ALTURA</b>	<b>%</b>	<b>APLICABLE</b>
<b>EN METROS</b>		
<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1.00</b>
<b>0.05</b>	<b>0.04</b>	<b>0.96</b>
<b>1.00</b>	<b>0.07</b>	<b>0.93</b>
<b>2.00</b>	<b>0.14</b>	<b>0.86</b>
<b>3.00</b>	<b>0.21</b>	<b>0.79</b>
<b>4.00</b>	<b>0.28</b>	<b>0.72</b>
<b>5.00</b>	<b>0.34</b>	<b>0.66</b>
<b>6.00</b>	<b>0.40</b>	<b>0.60</b>

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

De aplicación solo 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.

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

**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.

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

<b>Relación de Supo</b>	<b>Factor Supo</b>		<b>Relación de Supo</b>	<b>Factor Supo</b>
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-----	0.76
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 solo 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 este 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. Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

El factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinara 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 ajustara 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	C L A S I F I C A C I O N				
	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

**FORMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:**

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

**Fed**= Factor 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 CM/005/2022, fechado el 20 de Septiembre de 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 SFA/SI/CGC/1026/2022 de fecha 07 de Octubre 2022, 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:

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## V.- CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Cuatepec, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Cuatepec, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2023, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% durante el primer mes, a los que enteren en febrero con el 10%; así también se considera el 50% únicamente para personas adultas mayores de 60 años que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, personas con capacidades diferentes, madres jefas de familia y padres solteros.

Que las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Cuatepec, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores, se observa la actualización de nuevos asentamientos de calles, colonias y localidades y así también, se observó un alza en las UMAS, por lo tanto, en esta cuestión se dejan las establecidas en el 2022, derivado que la UMA, cada año el INEGI la actualiza de acuerdo al marco económico establecido para el ejercicio fiscal 2023, considerando el crecimiento económico del 3% contenidos en los Criterios Generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2023.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cuatepec**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **1.3 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio, para quedar como sigue:

**“ARTICULO TERCERO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cuatepec**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que 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 **Cuatepec, Guerrero**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

De igual forma, en observancia a las reglas de la Técnica legislativa, la Comisión de Hacienda determina incluir dos artículos transitorios más relativos a la publicación y la remisión del presente Decreto de Tabla de Valores que nos ocupa.

Que vertidas las consideraciones anteriores, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda, **aprobaron en sentido positivo** las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Cuatepec, Guerrero**, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

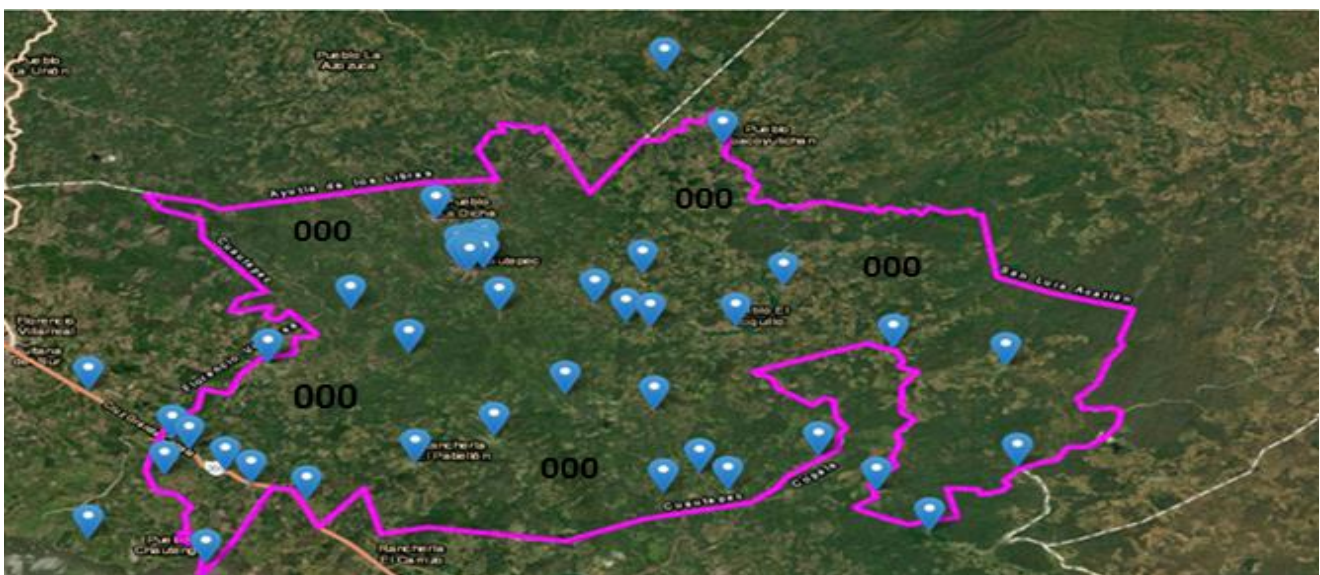
**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CUATEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuatepec**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

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 Catastral 000. Fuente: Elaboración Propia

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	27.56
000	2	Terrenos de Humedad.	16.53
000	3	Terrenos de Temporal.	11.02
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	6.50
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	5.20
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	5.33

## 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.



NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>001 BARRIO CHOMULCO</b>				
001	001	001	EL CALVARIO	0.59
001	001	002	5 DE FEBRERO	0.59
001	001	003	PRIVADA DEL RIO	0.59
001	001	004	SAN PEDRO	0.59
001	001	005	CERRADA RAFAEL RAMIREZ	0.59
001	001	006	LAS PAROTAS	0.59
001	001	007	LAS PALMAS	0.59
001	001	008	MARIANO MATAMOROS	0.59
<b>002 BARRIO PRIMERO</b>				
001	002	001	PRIVADA EL RIO	0.59
001	002	002	5 DE MAYO	0.59
001	002	003	VICENTE GUERRERO	0.59
001	002	004	SAN ANTONIO ABAD	0.59
001	002	005	LIC. ADOLFO LOPEZ MATEO	0.59
001	002	006	REFORMA	0.59
<b>003 COLONIA EL PROGRESO</b>				
001	003	001	PROLONGACION REFORMA	0.59
001	003	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.50
<b>004 BARRIO CANTARRANA</b>				
001	004	001	EMILIANO ZAPATA	0.59
001	004	002	VENUSTIANO CARRANZA	0.59
001	004	003	TAMARINDO	0.59
001	004	004	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.50
<b>005 BARRIO LAS FLORES</b>				
001	005	001	CALZADA AL PANTEON	0.59
001	005	002	SENTIMINETOS DE LA NACION	0.59
001	005	003	PROLONGACION IGNACIO ALLENDE	0.59
001	005	004	PASPALA	0.59
001	005	005	PALMITAS	0.59
001	005	006	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.60
<b>006 COLONIA LA VILLA</b>				
001	006	001	CALLEJÓN SIN NOMBRE	0.60
001	006	002	FIELES DE GUERRERO	0.59
001	006	003	MIGUEL HIDALGO	0.59
001	006	004	PLAN DE AYALA	0.59

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
001	006	005	YASMIS	0.59
001	006	006	INDEPENDENCIA	0.59
001	006	007	LA VILLA	0.59
001	006	008	COMERCIO	0.59
001	006	009	FRANCISCO I. MADERO	0.59
001	006	010	CALLEJÓN DEL CERESO	0.59
001	006	011	IGNACIO AYENDE	0.59
<b>007 COLONIA CENTRO</b>				
001	007	001	HERMENEGILDO GALEANA	0.59
001	007	002	5 DE MAYO	0.59
001	007	003	RUBÉN MORA GUTIÉRREZ	0.59
001	007	004	CERRADA DE EL MERCADO	0.59
001	007	005	EL PROGRESO	0.59
001	007	006	CAMPANARIO	0.59
001	007	007	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.59
<b>008 BARRIO LA LAJA</b>				
001	008	001	LA LAJA	0.59
001	008	002	FLORENCIO VILLAREAL	0.59
001	008	003	EL MIRADOR	0.59
001	008	004	LAS CRUCES	0.59
001	008	005	CENSES	0.59
001	008	006	BUENOS AIRES	0.59
001	008	007	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.59
<b>009 LOMA BONITA</b>				
001	009	001	NIÑOS HÉROES	0.36

### 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.

## **INTERÉS SOCIAL**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 m<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

## **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 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.

## **INTERÉS MEDIO**

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

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

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

## **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 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 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.

<b>SO</b>	<b>CLASE:</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA.</b>
<b>HABITACIONAL</b>	<b>PRECARIA</b>	<b>HAA</b>	<b>0.33</b>
	<b>ECONÓMICA</b>	<b>HAB</b>	<b>0.40</b>
	<b>INTERÉS SOCIAL</b>	<b>HAC</b>	<b>0.50</b>
	<b>REGULAR</b>	<b>HAD</b>	<b>0.75</b>
	<b>INTERÉS MEDIO</b>	<b>HAE</b>	<b>0.80</b>
	<b>BUENA</b>	<b>HAF</b>	<b>1.00</b>

## **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	1.00
	REGULAR	COB	1.20
	BUENA	COC	1.50

### EQUIPAMIENTO

#### **CINE Y/O AUDITORIO.**

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio. Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

#### **ESCUELA.**

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

#### **OFICINAS.**

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

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

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

#### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

## **HOSPITAL.**

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

## **HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que no cuenta con estacionamiento, baño

propio o compartido, con o sin sistema de cable, agua caliente, ventiladores, con o sin línea telefónica.

## **RESTAURANTES.**

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

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

## **BARES.**

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 dala 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.

## **TIENDAS DE AUTOSERVICIO.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con

todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

### MERCADO.

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

USO	CLASE:	CLAVE CONSTRUCCIÓN	DE	VALOR/M2 UMA.	EN
EQUIPAMIENTO	CINE O AUDITORIO	EQA		1.20	
	ESCUELA	EQB		1.20	
	OFICINAS	EQC		1.20	
	ESTACIONAMIENTOS	EQD		1.50	
	HOSPITAL	EQE		1.50	
	HOTEL/MOTEL REGULAR	CLASE EQF		1.00	
	RESTAURANTES	EQG		1.00	
	BARES	EQH		1.50	
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQI		1.20	
	MERCADO	EQJ		1.50	

## **OBRA COMPLEMENTARIA**

### **BARDAS**

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con alambrón de cerámica.

### **REJAS**

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

### **ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES**

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

### **BALCONES**

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

### **CANCHAS DEPORTIVAS**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

### **PAVIMENTACIÓN**

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

USO	CLASE:	CLAVE CONSTRUCCIÓN	DE	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA		1.20
	REJAS	OCB		1.20
	ESCALERAS, ANDADORES	PATIOS,	OCC	1.50
	BALCONES		OCD	1.50
	PAVIMENTACIÓN		OCE	1.50
	CANCHAS DEPORTIVAS		OCF	1.50

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTICULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cuatepec**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** 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.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Cuatepec, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

**ATENTAMENTE  
LAS Y LOS DIPUTADOS COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	<b>DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ PRESIDENTE</b>	<b>PRD</b>			
	<b>DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL SECRETARIO</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA VOCAL</b>	<b>PRI</b>			
	<b>DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Cuatepec, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen de la Comisión de Hacienda con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Cuetzala del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

## **CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**; para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

### **I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número MCP/11-10-2022/331, de fecha 11 de octubre de 2022, la **Ciudadana Lic. Elizabeth Mendoza Damacio, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Cuetzala del Progreso, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-27/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso del Estado, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta **de sesión ordinaria de cabildo** de fecha **10 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimidad de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número PM/000327/2022, de fecha 13 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/0980/2022 de fecha 04 de Octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo**

**y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.** - *Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 sectores 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 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.*

*Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.*

*Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor*

de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, industrial, obras complementarias; según su CLASE: HABITACIONAL; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, COMERCIAL; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental, INDUSTRIAL: económica, ligera, mediana, pesada, OBRAS COMPLEMENTARIAS; Estacionamiento descubierto, alberca y bardas de tabique; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, 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, en el sentido de que para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle; de modo que para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, realizaron 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, de modo que la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, el centro de la ciudad, y otros de interés popular, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y el 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 **16.68%**; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y clase, y que comparando los valores catastrales propuestos, con los valores paramétricos de construcción por metro cuadrado representan en promedio el **4.35%**; de manera complementaria se establece en la Ley de

Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del **4 al millar** anual, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 20% en el mes de enero, el 15% en Febrero, 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. En este contexto se procede a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal 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 vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece únicamente la zona catastral 001; que engloba tanto terrenos rústicos y terrenos urbanos, de las localidades que integran el Municipio y que se muestran en la siguiente tabla:

### ZONA 01

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260001	Terrenos Rústicos
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260001	Cuetzala del Progreso, Gro.
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260002	Ahuaxotitla
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260003	Apetlanca
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260004	Cuadrilla Nueva
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260005	Cuaxilotla
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260006	Chilacachapa
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260007	Limón Real
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260008	Michapa

12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260009	Molonial
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260010	Ojo de Agua
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260011	La Parota
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260002	San Francisco Lagunita
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260012	San Luis
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Go.	120260014	Tianquizolco
12	Guerrero	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260015	Tlacaquipa
12	26	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260016	Tlaquilpa
12	26	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260017	Tomixtlahuacan
12	26	26	Cuetzala del Progreso, Gro.	120260029	San Gaspar

**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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

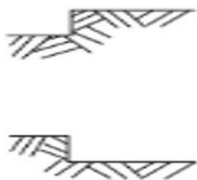
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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:

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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

**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 **PM/000327/2022** fechado el 13 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 SFA/SI/CGC/0980/2022 de fecha 04 de Octubre del 2022**, emite contestación de la manera siguiente: “me permito informarle que su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## **V.- CONCLUSIONES**

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2023, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20% durante el primer mes, y en el segundo mes con el 15% y un 10% por pago anticipado, así también se considera el 50% únicamente para personas adultas mayores de 60 años que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, personas con capacidades diferentes, madres solteras y padres solteros.

Que las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **4 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio, para quedar como sigue:

**“ARTICULO TERCERO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que 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 **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

De igual forma, en observancia a las reglas de la Técnica legislativa, la Comisión de Hacienda determina incluir dos artículos transitorios más relativos a la publicación y la remisión del presente Decreto de Tabla de Valores que nos ocupa.

Que vertidas las consideraciones anteriores, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda, **aprobaron en sentido positivo** las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CUETZALA DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuetzala del Progreso**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

<b>SECTOR CATASTRAL 000</b>		
<b>NO.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA</b>	<b>VALOR POR HA. (UMA'S)</b>
<b>PROG.</b>	<b>UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA</b>	
1	Terrenos de Riego	45.01
2	Terrenos de Humedad	43.30
3	Terrenos de Temporal	40.50
4	Terrenos de Agostadero Laborable	38.04
5	Terrenos de Agostadero Cerril	19.50
6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	57.05
7	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	52.10
8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	285.26

## **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 CON EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

### **7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

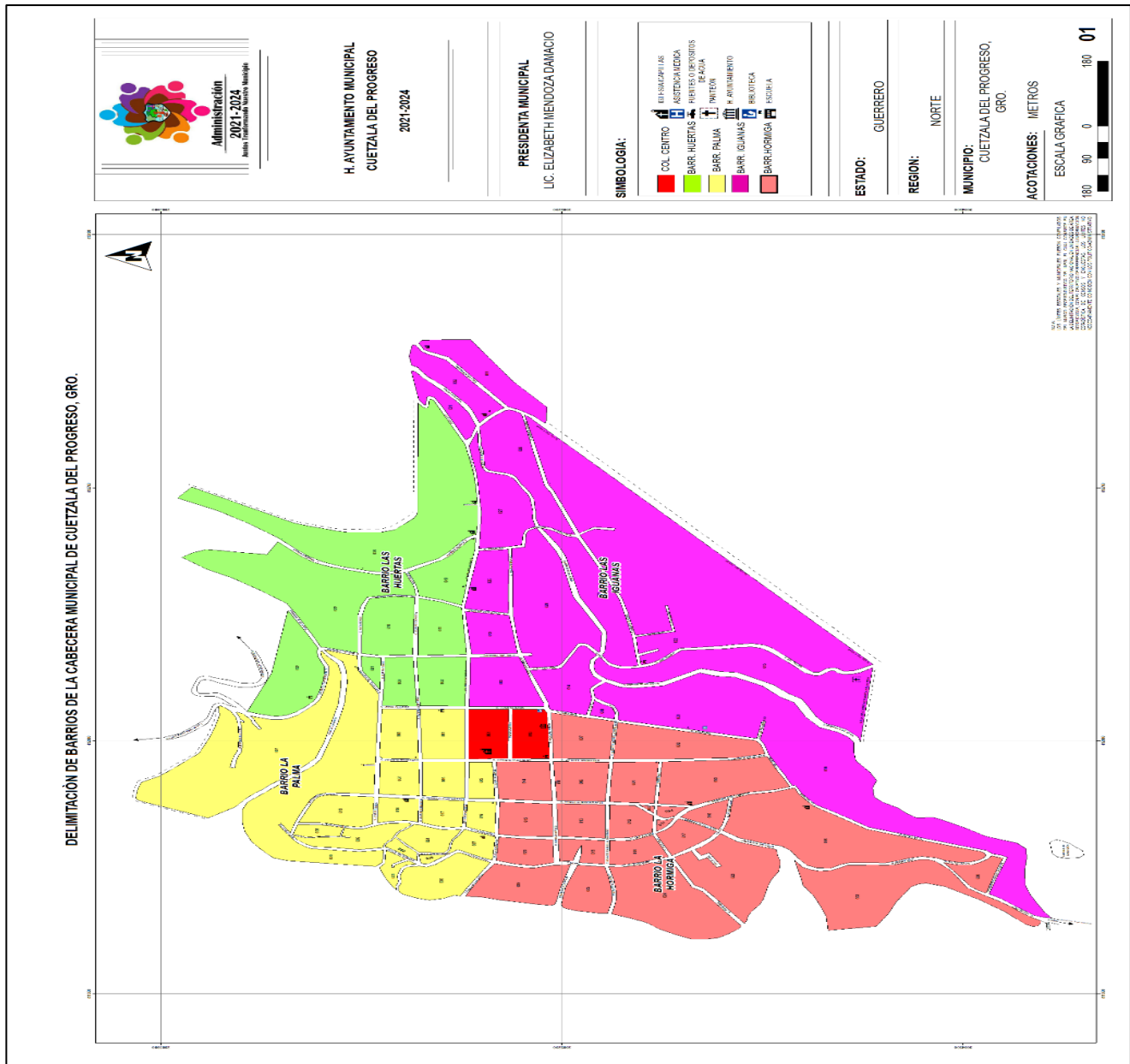
Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadores.

### **8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).**

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

## II.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la cabecera municipal de Cuetzala del Progreso de la Zona Catastral 01, así como la cartografía de esta misma zona catastral:



Plano de delimitación de barrios de la, Cabecera municipal de Cuetzala del Progreso, Gro.  
 Fuente: Elaborado por la Dirección de Catastro, Cuetzala del Progreso, Gro.

## ZONA CATASTRAL 01

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.

### TABLA DE VALORES DEL SECTOR CATASTRAL 001. MUNICIPIO DE CUETZALA DEL PROGRESO, GRO. 2023

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>SECTOR 001</b>				
<b>COLONIA: 001 CENTRO</b>				
001	001	001	JUAN ALDAMA	1.09
001	001	002	AV. INDEPENDENCIA	1.09
001	001	003	NICOLÁS BRAVO	1.09
001	001	004	VICENTE GUERRERO	1.09
<b>BARRIO: 002 LAS HUERTAS</b>				
001	002	001	JUAN ALDAMA	1.09
001	002	002	AV. INDEPENDENCIA	1.09
001	002	003	ÁLVARO OBREGÓN	1.00
001	002	004	CUAUHTÉMOC	1.00
001	002	005	MATAMOROS	1.00
001	002	006	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.00
001	002	007	MIGUEL HIDALGO	1.00
001	002	008	GUADALUPE VICTORIA	0.98
001	002	009	CALLEJÓN	0.98
001	002	010	RAMÓN CORONA	0.97
001	002	011	SIN NOMBRE	0.97
<b>BARRIO: 003 LA PALMA</b>				
001	003	001	JUAN ALDAMA	1.09
001	003	002	AV. INDEPENDENCIA	1.09

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	003	003	JUAN ÁLVAREZ	1.09
001	003	004	VICENTE GUERRERO	1.00
001	003	005	CENOBIO BUSTAMANTE	1.09
001	003	006	ÁLVARO OBREGÓN	1.00
001	003	007	CUAUHTÉMOC	1.00
001	003	008	LAS FLORES	0.98
001	003	009	HEROICO COLEGIO MILITAR	0.98
001	003	010	MIGUEL HIDALGO	0.98
001	003	011	GUADALUPE VICTORIA	0.98
001	003	012	CALLEJÓN	0.98
001	003	013	SIN NOMBRE	0.98
<b>BARRIO: 004 LAS IGUANAS</b>				
001	004	001	JUAN ALDAMA	1.09
001	004	002	AV. INDEPENDENCIA	1.00
001	004	003	NICOLÁS BRAVO	1.00
001	004	004	HERMENEGILDO GALEANA	1.00
001	004	005	IGNACIO ZARAGOZA	1.00
001	004	006	DELICIAS	1.00
001	004	007	DEL OLVIDO	0.98
001	004	008	BENITO JUÁREZ	0.98
001	004	009	CALLEJÓN CERRADO	0.98
001	004	010	DEL OLVIDO	0.98
001	004	011	OSTO	0.98
001	004	012	LA CALZADA	0.97
001	004	013	SIN NOMBRE	0.97
<b>BARRIO: 005 LA HORMIGA</b>				
001	005	001	NICOLÁS BRAVO	1.09
001	005	002	VICENTE GUERRERO	1.09
001	005	003	JUAN ÁLVAREZ	1.09
001	005	004	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.00
001	005	005	CENOBIO BUSTAMANTE	1.00
001	005	006	REFORMA	1.00

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	005	007	LAS FLORES	1.00
001	005	008	LA PRIMAVERA	0.98
001	005	009	CALLEJÓN	0.97
001	005	010	LA CALZADA	0.97
001	005	011	LIBRAMIENTO	0.97

LOCALIDAD: 006 APETLANCA				
001	006	001	VICENTE GUERRERO	0.96
001	006	002	INDEPENDENCIA	0.96
001	006	003	MIGUEL HIDALGO	0.96
001	006	004	JUAN N. ÁLVAREZ	0.96
001	006	005	MATAMOROS	0.86
001	006	006	LEYES DE REFORMA	0.86
001	006	007	EMILIANO ZAPATA	0.86
001	006	008	CONSTITUCIÓN	0.86
001	006	009	SIN NOMBRE	0.86
001	006	010	MELCHOR OCAMPO	0.86
001	006	011	FERNANDO MONTES DE OCA	0.76
001	006	012	SIN NOMBRE	0.76
001	006	013	MIGUEL VILLANUEVA	0.76

LOCALIDAD: 007 TIANQUIZOLCO				
001	007	001	SANTANA BAILÓN	0.96
001	007	002	JUAN ALDAMA	0.96
001	007	003	VICENTE GUERRERO	0.96
001	007	004	IGNACIO ALLENDE	0.96
001	007	005	INDEPENDENCIA	0.96
001	007	006	SANTOS DEGOLLADO	0.86
001	007	007	MARIANO ABASOLO	0.86
001	007	008	SIN NOMBRE	0.86
001	007	009	MIGUEL HIDALGO I. COSTILLA	0.86
001	007	010	LA CORREGIDORA	0.86

001	007	011	LIBERTAD	0.86
001	007	012	MARIANO ABASOLO	0.76

**LOCALIDADES RESTANTES DE MUNICIPIO DE CUETZALA DEL PROGRESO, GRO.  
2023**

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
NUM. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>008 AHUAXOTITLA</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.70
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	008	003	TODAS LAS CALLES	0.70
<b>009 CUADRILLA NUEVA</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.70
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	009	003	TODAS LAS CALLES	0.70
<b>010 CUAXILOTLA</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.70
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	010	003	TODAS LAS CALLES	0.70
<b>011 CHILACACHAPA</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.70
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	011	003	TODAS LAS CALLES	0.70
<b>012 LIMÓN REAL</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.70
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	012	003	TODAS LAS CALLES	0.70
<b>013 MICHAPA</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.70
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	013	003	TODAS LAS CALLES	0.70
<b>014 MOLONIAL</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.70
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	014	003	TODAS LAS CALLES	0.70
<b>015 OJO DE AGUA</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.70
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	015	003	TODAS LAS CALLES	0.70

016 TOMIXTLAHUACAN				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.70
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	016	003	TODAS LAS CALLES	0.70
017 SAN GASPAR				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.70
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.70
001	017	003	TODAS LAS CALLES	0.70

### III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES 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. 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 madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas 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 3.0 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.

##### INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa

entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<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.

### **INTERÉS MEDIO**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados 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 4.0 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 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, 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 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 y 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 superficies promedio de 500m<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, dadas de cerramientos, columnas, travesaños, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grades claros entre 5 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.

### **LUJO**

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y travesaños) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montes y Vigas "C").

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M <sup>2</sup> .
		CONSTRUCCIÓN	
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.47
	ECONÓMICA	HAB	0.65
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.77
	REGULAR	HAD	0.83
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.95
	BUENA	HAF	1.30
	MUY BUENA	HAG	1.40
	LUJO	HAH	1.55

## **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 dadas 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.

### **MUY BUENA**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol.

Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **LUJO**

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y trabes) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montenes y Vigas "C").

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

### **DEPARTAMENTAL**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable.

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraves y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodinados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. (UMA´S)</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	0.77
	REGULAR	COB	0.95
	BUENA	COC	1.07
	MUY BUENA	COD	1.18
	LUJO	COE	1.35
	DEPARTAMENTAL	COF	1.41

## **USO INDUSTRIAL**

### **ECONÓMICA**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

### **LIGERA**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MEDIA**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **PESADA**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA´S)
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	12.05
	LIGERA	INB	12.05
	MEDIANA	INC	16.49
	PESADA	IND	16.52

### OBRAS COMPLEMENTARIAS

#### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO**

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

#### **ALBERCA**

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

#### **BARDAS DE TABIQUE**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA´S)
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.60
	ALBERCA	OCB	0.74
	BARDAS DE TABIQUE	OCC	1.78

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTICULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** 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.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Cuetzala del Progreso, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

**ATENTAMENTE**  
**LAS Y LOS DIPUTADOS COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ  PRESIDENTE				
	DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL  SECRETARIO				
	DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA  VOCAL				
	DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA  VOCAL				
	DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES  VOCAL				

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Ley de Ingresos del Municipio de CUETZALA DEL PROGRESO, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023).

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2023**.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, nos fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción para el Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, a fin de emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio 0170/10/2022/PM, de fecha 10 de octubre de 2022, la C. Rosa Jaimes López, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para el Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-28/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva, de este Honorable Congreso; a la Comisión de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con Proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” ,se describe el trámite que inicia el proceso legislativo a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones”, los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la Iniciativa, con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión dictaminadora consistió en verificar los aspectos de legalidad, de homogeneidad en criterios normativos aplicables, en la confronta de tasas, cuotas y tarifas entre la propuesta para **2023** en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de referencia, para el Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de **2023**, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la Iniciativa, copia certificada del Acta de Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 10 de octubre de 2022, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número 0169/09/2022/PM, fechado el 12 de septiembre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para **2023**; la que con oficio número SFA/SI/CGC/0989/2022, de fecha 04 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, motiva su iniciativa de Tabla de Valores en la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.** - *Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 procederá 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 proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.*

*Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.*

*Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elementos accesorios, obras complementarias.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 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 Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios 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, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, 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 Cutzamala de Pinzón, 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 **11%** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **5%**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **4 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, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados.

**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 dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a las colonias y barrios de la cabecera municipal y todas las localidades del municipio en el sector catastrales 001.

## SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	Terrenos rústicos

## SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Centro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Divisadero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	Las Flores
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	La Tortuguita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	La Curva
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Calvario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Terrero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Barco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Pueblito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270031	Fundición Uno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270038	La Laja del Real [Lajita]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270055	Pácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270066	Piñuela
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270074	El Realito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270078	El Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270088	El Tigre
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270093	El Tule
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270117	Tlanexpa (Nexpa)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270124	El Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270128	El Cundán
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270131	El Guariche (El Guarichi)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270146	Los Casahuates
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270148	El Cirián

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270158	El Fresno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270167	Las Juntas del Real (Las Juntas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270169	Limón de Pungaranchó
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270172	Memelillas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270181	Palo Gordo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270182	La Soledad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270203	El Trapiche
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270208	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270224	El Coyol
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270225	Las Escobitas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270251	El Charco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270266	Cuirindales
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270271	Tirin Chicua
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270276	La Pastorilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270279	Fresno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	Cutzamala de Pinzón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270003	Alborejo (El Borejo)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270004	Nuevo Amilpillás (Milpillás)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270006	Arroyo Grande
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270008	Atotonilco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270009	Balderrama (Orilla de Balderrama)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270010	Barrabás
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270012	La Cagüirica
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270013	Camutla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270014	La Cañada (La Cañada y el Pinzán)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270015	Vista Hermosa del Carmen (La Cantina)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270016	Cañas Viejas

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270017	El Limoncito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270018	La Ciénega
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270019	La Comunidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270022	Cuadrilla Nueva
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270024	Cuataceo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270026	Cuirindichapio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270027	Characo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270028	Los Desposados
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270029	La Fajilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270030	La Florida
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270032	El Guayabo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270033	Loma Bonita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270034	Huaratzio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270035	Ixtapilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270037	La Joya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270039	La Laja
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270041	Las Latas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270042	Limón Grande
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270044	El Puerto del Mal Paso
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270047	La Mesa de Guerrero (La Mesa de Bejucos)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270048	Las Mesas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270049	La Mohonera (La Monera)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270052	Nuevo Galeana
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270053	El Ojo de Agua
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270054	Oxtotitlán (Totitlán)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270057	La Palma (La Palma de Arriba y de Abajo)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270059	La Palmita (San José la Palmita)

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270062	Paso Real
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270070	El Pochote
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270072	La Puchimita (La Raisuda)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270073	El Remudadero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270076	Rincón de Tupatarillo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270080	El Salitre
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270081	San Blas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270082	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270083	San Nicolás (Los Corongoros)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270084	Tamácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270085	El Tepehuaje (Tepehuaje Grande)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270089	El Timbinal
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270092	Tucuruato
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270094	Los Tules
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270095	Tupatarillo (Tupatarío)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270096	Vetarrón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270097	Zacango
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270098	Zacapuato (Tepetates)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270101	Zirandanguío
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270102	El Salitre (Sirapitiro)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270109	El Pinzán
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270119	Las Juntas del Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270121	Cuahulote
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270133	La Papaya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270134	El Agua Buena
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270141	La Bolsa
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270154	Los Cueros (Villa Cárdenas)

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270160	La Garra
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270184	Pinzán Gacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270195	El Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270219	Coquito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270220	Cuinio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270221	Potrero de Zacango
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270222	Los Capires
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270226	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270230	Arcelia de los Libres (Chumbitaro)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270247	Huerta Vicente Gutiérrez
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270250	Angapar
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270256	Loma Bonita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270258	El Puente de San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270259	Loma de San Blas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270260	La Playa y Anexos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270007	Arroyo Salado
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270020	El Coyolito (El Coyol)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270023	Linda Vista
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270036	La Joya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270058	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270061	La Papaya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270063	El Picacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270064	Pie de la Cuesta
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270065	Las Piedras
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270067	Plan Reventado
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270075	Rincón de Pácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270079	Las Salinas

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270091	Las Truchas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270099	El Zapote Uno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270103	El Guayabo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270105	Ojo de Agua (Ojo de Agua Pochote)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270107	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270110	Las Ceibas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270114	Paso del Limón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270115	La Peña Blanca
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270120	Las Juntas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270126	Las Paredes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270127	El Molcajete
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270129	La Fundición Dos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270139	Arroyo del Picacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270143	El Calhuaje
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270145	La Carrera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270147	Chumaltiza
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270149	La Contrayerba
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270150	Corral de Piedra
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270151	La Cruz de Mondragón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270152	Cuadrilla Vieja (Cuadrilla de los Conejos)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270155	Los Cuirindales
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270159	El Gallo (La Presa)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270164	Los Horcones
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270168	Las Juntas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270170	La Loba
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270173	Mesa del Cirián
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270176	El Mumuisle

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270177	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270178	Palmarillos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270179	Los Palmerito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270188	Puerta Vieja
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270189	Pungarancho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270191	Rancho Aguaje
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270192	Rincón de las Parotas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270198	El Sabino
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270200	San Sebastián
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270201	Sanguijuela
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270202	Los Tepehuajes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270204	El Veladero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270206	El Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270213	Pueblo Nuevo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270216	Chacuas (Chacuitas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270223	La Ceibita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270229	La Paislera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270232	Higo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270233	Luvianos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270234	El Zapote
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270235	El Ancón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270237	Los Brasiles
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270238	La Crucita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270239	La Cuindera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270240	El Cuirindal
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270241	La Frontera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270243	Lampazo

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270244	La Parota
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270245	La Curva de Cutzamala
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270246	Barrio el Taráramo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270248	Colonia el Barco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270249	Ninguno [Escuela Misión Ma. la Gran Señal]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270252	La Hierbabuena
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270255	Los Limones
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270257	Las Mesas de Chacámero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270261	El Tamarindo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270263	Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270264	La Cañita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270265	Colonia San Andrés
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270267	La Escondida
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270268	La Laguna (La Saiba)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270269	Marisquería el Marino
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270270	El Ranchero [Restaurante]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270272	Las Borregas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270273	Ceibas Altas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270274	La Colorada
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270275	Las Mojarras
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270277	Rancho los Corongoros
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270278	La Minilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270280	Rancho Tres Pinzanes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270281	Rancho el Caporal
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270282	Rancho el Coco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270283	El Edén [Restaurante y Balneario]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270284	Las Latas [Rancho]

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270285	Nanche Rayado

**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**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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.

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

### **FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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

**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 **0169/09/2022/PM**, fechado el **12 de septiembre**

*de 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 **SFA/SI/CGC/0989/2022** de fecha **04 de octubre de 2022**, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

#### **IV. CONCLUSIONES**

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción para el Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se presentó en tiempo y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación; lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del **12%** durante el primer mes; y el **10%** en el segundo mes; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con **discapacidad**, se les aplicará un **50%** de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2023**.

Que los contribuyentes radicados en el Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente Iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora, con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se mantiene de **4** al millar anual que se aplicaron en 2022, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

**“ARTICULO TERCERO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2022**, para que el incremento del próximo año **2023** sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que esta Comisión dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **12 al millar** que se aplicarán para el **2023**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo

31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Que 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 Eduardo Neri, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **11%** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **5%**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Que vertidas las consideraciones anteriores y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento Municipal de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, por lo que este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO \_\_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE **CUTZAMALA DE PINZÓN, GUERRERO**, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL **2023**.

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal **2023**, en los siguientes términos:

**I.- 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. MENOS DE 20 KM	VALOR POR HA EN UMA. MAS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego.	135.17	114.87
000	2	Terrenos de Humedad.	162.21	135.17
000	3	Terrenos de Temporal.	108.14	94.62
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	67.58	54.07
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	47.47	40.55
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	108.14	94.62
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	175.73	162.21
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	500.15	473.12

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

**1.- TERRENOS DE RIEGO.**

Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

**2.- TERRENOS DE HUMEDAD.**

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

**3.- TERRENOS DE TEMPORAL.**

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

**4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

### **5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

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

### **6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

### **7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

### **8.- TERRENO EN EXPLOTACIÓN MINERA.**

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias de la extracción de yacimiento de minerales.

## **II.- 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), 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	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>001 EL CENTRO</b>				
001	001	001	MUNICIPIO LIBRE	1.82
001	001	002	VICENTE GUERRERO	1.82
001	001	003	FRANCISCO L. ABEJA	1.82
001	001	004	JAIME JUNÓ	1.82
001	001	005	IGNACIO ZARAGOZA	1.82

001	001	006	CIPRIANO JAIMES	1.82
001	001	007	EUTIMIO PINZÓN	1.82
001	001	008	16 DE SEPTIEMBRE	1.82
001	001	009	REY IREPAN	1.82
001	001	010	LA PALMA	1.82
001	001	011	ISABEL LA CATÓLICA	1.82
001	001	012	JUAN ALDAMA	1.82
001	001	013	5 DE MAYO	1.82
001	001	014	NAYARIT	1.82
001	001	015	FRAY AGUSTÍN DE CASTAÑEDA	1.82
<b>002 EL DIVISADERO</b>				
001	002	001	ALBORADA	1.21
001	002	002	CARLOS PÉREZ	1.21
001	002	003	APATZI	1.21
001	002	004	JULIÁN VÁZQUEZ	1.21
001	002	005	JUAN JOSÉ CODALIOS	1.21
001	002	006	CUSTODIO HERNÁNDEZ	1.21
001	002	007	JOSÉ LUIS MARTÍNEZ	1.21
001	002	008	TOMÁS PONS	1.21
001	002	009	LINDA VISTA	1.21
001	002	010	DEL SOL	1.21
001	002	011	ALFREDO MUNDO FERNÁNDEZ	1.21
001	002	012	LOMA BONITA	1.21
001	002	013	VISTA HERMOSA	1.21
001	002	014	JUSTINIANO ARMENDÁRIZ SALAS	1.21
001	002	015	ARTURO SANTAMARÍA	1.21
001	002	016	ANGAPAR	1.21
001	002	017	J. GUADALUPE LUVIANO DEL MORAL	1.21
001	002	018	AMANDO SALAZAR	1.21
001	002	019	NAZARIO BENÍTEZ DE LA PAZ	1.21
001	002	020	CARRETERA CUTZAMALA- ALTAMIRANO	1.21
001	002	021	ANDADOR 5 DE MAYO	1.21
<b>003 LAS FLORES</b>				
001	003	001	JOSÉ PALACIOS	1.21
001	003	002	JOSEFINA JAIMES	1.21

001	003	003	ARROYO CHARACUARO	1.21
001	003	004	HERMENEGILDO GALEANA	1.21
001	003	005	VICENTE GUERRERO	1.21
001	003	006	NICOLÁS BRAVO	1.21
001	003	007	ARROYO SAN ANTONIO	1.21
001	003	008	16 DE MARZO	1.21
<b>004 LA TORTUGUITA</b>				
001	004	001	GUILLERMO VÁZQUEZ	1.21
001	004	002	JUAN PORTILLO	1.21
001	004	003	PABLO ALMAZÁN	1.21
001	004	004	PROLONGACIÓN EUTIMIO PINZÓN	1.21
001	004	005	I. MARTÍNEZ RUBY	1.21
001	004	006	PROLONGACIÓN RAMÓN V. ÁLVAREZ	1.21
001	004	007	CIPRIANO JAIMES	1.21
001	004	008	AV. DR. EUSEBIO ALMONTE	1.21
001	004	009	JAIME JUNÓ	1.21
001	004	010	JUAN DE LA BARRERA	1.21
001	004	011	FRANCISCO L. ABEJA	1.21
001	004	012	FRANCISCO MÁRQUEZ	1.21
001	004	013	HIMNO NACIONAL	1.21
001	004	014	ALEJANDRO CERVANTES	1.21
001	004	015	APATZINGÁN	1.21
001	004	016	ERÉNDIRA	1.21
<b>005 LA CURVA</b>				
001	005	001	CARRETERA CUTZAMALA- ALTAMIRANO	1.21
001	005	002	CARRETERA CUTZAMALA NUEVO. GALEANA	1.21
001	005	003	CAMPO DEPORTIVO	1.21
001	005	004	LÁZARO CÁRDENAS	1.21
001	005	005	CALLE S/N	1.21
<b>006 EL CALVARIO</b>				
001	006	001	CARRETERA CUTZAMALA- ALTAMIRANO	2.44
001	006	002	DR. EUSEBIO ALMONTE	2.44

001	006	003	IGNACIO ALLENDE	2.44
001	006	004	MUNICIPIO LIBRE	1.21
001	006	005	RAMÓN V. ÁLVAREZ	1.21
001	006	006	NIÑOS HÉROES	1.21
001	006	007	TABASCO	1.21
001	006	008	COLIMA	1.21
001	006	009	VENUSTIANO CARRANZA	1.21
001	006	010	IGNACIO ZARAGOZA	1.21
001	006	011	GENARO CARBAJAL	1.21
001	006	012	VICENTE GUERRERO	1.21
<b>007 EL TERRERO</b>				
001	007	001	VICENTE GUERRERO	1.21
001	007	002	FRANCISCO JAVIER MINA	1.21
001	007	003	CUAUHTÉMOC	1.21
001	007	004	FRAY JUAN BAUTISTA MOYA	1.21
001	007	005	5 DE MAYO	1.21
001	007	006	IGNACIO ALLENDE	1.21
001	007	007	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.21
001	007	008	DURANGO	1.21
001	007	009	CALLE S/N	1.21
<b>008 EL BARCO</b>				
001	008	001	BUENAVISTA	1.21
001	008	002	HERMENEGILDO GALEANA	1.21
001	008	003	CALLE S/N	1.21
<b>009 EL PUEBLITO</b>				
001	009	001	5 DE MAYO	1.21
001	009	002	YUCATÁN	1.21
001	009	003	DURANGO	1.21
001	009	004	EMILIANO ZAPATA	1.21
001	009	005	CALLE S/N	1.21

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Localidades	
<b>010 LA FUNDICIÓN UNO</b>				

001	010	001	Sin nombre	0.97
001	010	002	Andador sin nombre	0.97
001	010	003	Todas las calles	0.97
<b>011 LA LAJA DEL REAL (LAJITA)</b>				
001	011	001	Sin nombre	0.97
001	011	002	Andador sin nombre	0.97
001	011	003	Todas las calles	0.97
<b>012 PACUARO</b>				
001	012	001	Sin nombre	0.97
001	012	002	Andador sin nombre	0.97
001	012	003	Todas las calles	0.97
<b>013 PIÑUELA</b>				
001	013	001	Sin nombre	0.97
001	013	002	Andador sin nombre	0.97
001	013	003	Todas las calles	0.97
<b>014 EL REALITO</b>				
001	014	001	Sin nombre	0.97
001	014	002	Andador sin nombre	0.97
001	014	003	Todas las calles	0.97
<b>015 EL ROSARIO</b>				
001	015	001	Sin nombre	0.97
001	015	002	Andador sin nombre	0.97
001	015	003	Todas las calles	0.97
<b>016 ELTIGRE</b>				
001	016	001	Sin nombre	0.97
001	016	002	Andador sin nombre	0.97
001	016	003	Todas las calles	0.97
<b>017 EL TULE</b>				
001	017	001	Sin nombre	0.97
001	017	002	Andador sin nombre	0.97
001	017	003	Todas las calles	0.97
<b>018 TLANEXPA (NEXPA)</b>				
001	018	001	Sin nombre	0.97
001	018	002	Andador sin nombre	0.97
001	018	003	Todas las calles	0.97
<b>019 EL AGUACATE</b>				
001	019	001	Sin nombre	0.97
001	019	002	Andador sin nombre	0.97
001	019	003	Todas las calles	0.97

<b>020 EL CUNDAN</b>				
001	020	001	Sin nombre	0.97
001	020	002	Andador sin nombre	0.97
001	020	003	Todas las calles	0.97
<b>021 EL GUARICHE (EL GUARICHI)</b>				
001	021	001	Sin nombre	0.97
001	021	002	Andador sin nombre	0.97
001	021	003	Todas las calles	0.97
<b>022 LOS CASAHUATES</b>				
001	022	001	Sin nombre	0.97
001	022	002	Andador sin nombre	0.97
001	022	003	Todas las calles	0.97
<b>023 EL CIRIAN</b>				
001	023	001	Sin nombre	0.97
001	023	002	Andador sin nombre	0.97
001	023	003	Todas las calles	0.97
<b>024 EL FRESNO</b>				
001	024	001	Sin nombre	0.97
001	024	002	Andador sin nombre	0.97
001	024	003	Todas las calles	0.97
<b>025 LAS JUNTAS DEL REAL (LAS JUNTAS)</b>				
001	025	001	Sin nombre	0.97
001	025	002	Andador sin nombre	0.97
001	025	003	Todas las calles	0.97
<b>026 LIMÓN DE PUNGARANCHO</b>				
001	026	001	Sin nombre	0.97
001	026	002	Andador sin nombre	0.97
001	026	003	Todas las calles	0.97
<b>027 MEMELILLAS</b>				
001	027	001	Sin nombre	0.97
001	027	002	Andador sin nombre	0.97
001	027	003	Todas las calles	0.97
<b>028 PALO GORDO</b>				
001	028	001	Sin nombre	0.97
001	028	002	Andador sin nombre	0.97
001	028	003	Todas las calles	0.97
<b>029 LA SOLEDAD</b>				
001	029	001	Sin nombre	0.97
001	029	002	Andador sin nombre	0.97

001	029	003	Todas las calles	0.97
<b>030 EL TRAPICHE</b>				
001	030	001	Sin nombre	0.97
001	030	002	Andador sin nombre	0.97
001	030	003	Todas las calles	0.97
<b>031 SAN JOSÉ</b>				
001	031	001	Sin nombre	0.97
001	031	002	Andador sin nombre	0.97
001	031	003	Todas las calles	0.97
<b>032 EL COYOL</b>				
001	032	001	Sin nombre	0.97
001	032	002	Andador sin nombre	0.97
001	032	003	Todas las calles	0.97
<b>033 EL CHARCO</b>				
001	033	001	Sin nombre	0.97
001	033	002	Andador sin nombre	0.97
001	033	003	Todas las calles	0.97
<b>034 CUIRINDALES</b>				
001	034	001	Sin nombre	0.97
001	034	002	Andador sin nombre	0.97
001	034	003	Todas las calles	0.97
<b>035 TIRINCHICUA</b>				
001	035	001	Sin nombre	0.97
001	035	002	Andador sin nombre	0.97
001	035	003	Todas las calles	0.97
<b>036 LA PASTORILLA</b>				
001	036	001	Sin nombre	0.97
001	036	002	Andador sin nombre	0.97
001	036	003	Todas las calles	0.97
<b>037 FRESNO</b>				
001	037	001	Sin nombre	0.97
001	037	002	Andador sin nombre	0.97
001	037	003	Todas las calles	0.97
<b>038 ALBOREJO (EL BOREJO)</b>				
001	038	001	Sin nombre	0.97
001	038	002	Andador sin nombre	0.97
001	038	003	Todas las calles	0.97
<b>039 NUEVO AMILPILLAS (MILPILLAS)</b>				
001	039	001	Sin nombre	0.97

001	039	002	Andador sin nombre	0.97
001	039	003	Todas las calles	0.97
<b>040 ARROYO GRANDE</b>				
001	040	001	Sin nombre	0.97
001	040	002	Andador sin nombre	0.97
001	040	003	Todas las calles	0.97
<b>041 ATOTONILCO</b>				
001	041	001	Sin nombre	0.97
001	041	002	Andador sin nombre	0.97
001	041	003	Todas las calles	0.97
<b>042 BALDERRAMA (ORILLA DE BALDERRAMA)</b>				
001	042	001	Sin nombre	0.97
001	042	002	Andador sin nombre	0.97
001	042	003	Todas las calles	0.97
<b>043 BARRABÁS</b>				
001	043	001	Sin nombre	0.97
001	043	002	Andador sin nombre	0.97
001	043	003	Todas las calles	0.97
<b>044 LA CAGUIRICA</b>				
001	044	001	Sin nombre	0.97
001	044	002	Andador sin nombre	0.97
001	044	003	Todas las calles	0.97
<b>045 CAMUTLA</b>				
001	045	001	Sin nombre	0.97
001	045	002	Andador sin nombre	0.97
001	045	003	Todas las calles	0.97
<b>046 LA CAÑADA (LA CAÑADA Y EL PINZÁN)</b>				
001	046	001	Sin nombre	0.97
001	046	002	Andador sin nombre	0.97
001	046	003	Todas las calles	0.97
<b>047 VISTA HERMOSA DEL CARMEN (LA CANTINA)</b>				
001	047	001	Sin nombre	0.97
001	047	002	Andador sin nombre	0.97
001	047	003	Todas las calles	0.97
<b>048 CAÑAS VIEJAS</b>				
001	048	001	Sin nombre	0.97
001	048	002	Andador sin nombre	0.97
001	048	003	Todas las calles	0.97
<b>049 EL LIMONCITO</b>				

001	049	001	Sin nombre	0.97
001	049	002	Andador sin nombre	0.97
001	049	003	Todas las calles	0.97
<b>050 LA CIENEGA</b>				
001	050	001	Sin nombre	0.97
001	050	002	Andador sin nombre	0.97
001	050	003	Todas las calles	0.97
<b>051 LA COMUNIDAD</b>				
001	051	001	Sin nombre	0.97
001	051	002	Andador sin nombre	0.97
001	051	003	Todas las calles	0.97
<b>052 CUADRILLA NUEVA</b>				
001	052	001	Sin nombre	0.97
001	052	002	Andador sin nombre	0.97
001	052	003	Todas las calles	0.97
<b>053 CUATACEO</b>				
001	053	001	Sin nombre	0.97
001	053	002	Andador sin nombre	0.97
001	053	003	Todas las calles	0.97
<b>054 CUIRINDICHAPIO</b>				
001	054	001	Sin nombre	0.97
001	054	002	Andador sin nombre	0.97
001	054	003	Todas las calles	0.97
<b>055 CHARACO</b>				
001	055	001	Sin nombre	0.97
001	055	002	Andador sin nombre	0.97
001	055	003	Todas las calles	0.97
<b>056 LOS DESPOSADOS</b>				
001	056	001	Sin nombre	0.97
001	056	002	Andador sin nombre	0.97
001	056	003	Todas las calles	0.97
<b>057 LA FAJILLA</b>				
001	057	001	Sin nombre	0.97
001	057	002	Andador sin nombre	0.97
001	057	003	Todas las calles	0.97
<b>058 LA FLORIDA</b>				
001	058	001	Sin nombre	0.97
001	058	002	Andador sin nombre	0.97
001	058	003	Todas las calles	0.97

<b>059 EL GUAYABO</b>				
001	059	001	Sin nombre	0.97
001	059	002	Andador sin nombre	0.97
001	059	003	Todas las calles	0.97
<b>060 LOMA BONITA</b>				
001	060	001	Sin nombre	0.97
001	060	002	Andador sin nombre	0.97
001	060	003	Todas las calles	0.97
<b>061 HUARATZIO</b>				
001	061	001	Sin nombre	0.97
001	061	002	Andador sin nombre	0.97
001	061	003	Todas las calles	0.97
<b>062 IXTAPILLA</b>				
001	062	001	Sin nombre	0.97
001	062	002	Andador sin nombre	0.97
001	062	003	Todas las calles	0.97
<b>063 LA JOYA</b>				
001	063	001	Sin nombre	0.97
001	063	002	Andador sin nombre	0.97
001	063	003	Todas las calles	0.97
<b>064 LA LAJA</b>				
001	064	001	Sin nombre	0.97
001	064	002	Andador sin nombre	0.97
001	064	003	Todas las calles	0.97
<b>065 LAS LATAS</b>				
001	065	001	Sin nombre	0.97
001	065	002	Andador sin nombre	0.97
001	065	003	Todas las calles	0.97
<b>066 LIMÓN GRANDE</b>				
001	066	001	Sin nombre	0.97
001	066	002	Andador sin nombre	0.97
001	066	003	Todas las calles	0.97
<b>067 EL PUERTO DEL MAL PASO</b>				
001	067	001	Sin nombre	0.97
001	067	002	Andador sin nombre	0.97
001	067	003	Todas las calles	0.97
<b>068 LA MESA DE GUERRERO (LA MESA DE BEJUCOS)</b>				
001	068	001	Sin nombre	0.97
001	068	002	Andador sin nombre	0.97

001	068	003	Todas las calles	0.97
<b>069 LAS MESAS</b>				
001	069	001	Sin nombre	0.97
001	069	002	Andador sin nombre	0.97
001	069	003	Todas las calles	0.97
<b>070 LA MOHONERA (LA MONERA)</b>				
001	070	001	Sin nombre	0.97
001	070	002	Andador sin nombre	0.97
001	070	003	Todas las calles	0.97
<b>071 NUEVO GALEANA</b>				
001	071	001	Sin nombre	0.97
001	071	002	Andador sin nombre	0.97
001	071	003	Todas las calles	0.97
<b>072 EL OJO DE AGUA</b>				
001	072	001	Sin nombre	0.97
001	072	002	Andador sin nombre	0.97
001	072	003	Todas las calles	0.97
<b>073 OXTOTITLAN (TOTITLÁN)</b>				
001	073	001	Sin nombre	0.97
001	073	002	Andador sin nombre	0.97
001	073	003	Todas las calles	0.97
<b>074 LA PALMA (LA PALMA DE ARRIBA Y DE ABAJO)</b>				
001	074	001	Sin nombre	0.97
001	074	002	Andador sin nombre	0.97
001	074	003	Todas las calles	0.97
<b>075 LA PALMITA (SAN JOSÉ LA PALMITA)</b>				
001	075	001	Sin nombre	0.97
001	075	002	Andador sin nombre	0.97
001	075	003	Todas las calles	0.97
<b>076 PASO REAL</b>				
001	076	001	Sin nombre	0.97
001	076	002	Andador sin nombre	0.97
001	076	003	Todas las calles	0.97
<b>077 EL POCHOTE</b>				
001	077	001	Sin nombre	0.97
001	077	002	Andador sin nombre	0.97
001	077	003	Todas las calles	0.97
<b>078 LA PUCHIMITA (LA RAISUDA)</b>				
001	078	001	Sin nombre	0.97

001	078	002	Andador sin nombre	0.97
001	078	003	Todas las calles	0.97
<b>079 EL REMUDADERO</b>				
001	079	001	Sin nombre	0.97
001	079	002	Andador sin nombre	0.97
001	079	003	Todas las calles	0.97
<b>080 RINCON DE TUPATARILLO</b>				
001	080	001	Sin nombre	0.97
001	080	002	Andador sin nombre	0.97
001	080	003	Todas las calles	0.97
<b>081 EL SALITRE</b>				
001	081	001	Sin nombre	0.97
001	081	002	Andador sin nombre	0.97
001	081	003	Todas las calles	0.97
<b>082 SAN BLAS</b>				
001	082	001	Sin nombre	0.97
001	082	002	Andador sin nombre	0.97
001	082	003	Todas las calles	0.97
<b>083 SAN JOSE</b>				
001	083	001	Sin nombre	0.97
001	083	002	Andador sin nombre	0.97
001	083	003	Todas las calles	0.97
<b>084 SAN NICOLÁS (LOS CORONGOROS)</b>				
001	084	001	Sin nombre	0.97
001	084	002	Andador sin nombre	0.97
001	084	003	Todas las calles	0.97
<b>085 TAMÁCUARO</b>				
001	085	001	Sin nombre	0.97
001	085	002	Andador sin nombre	0.97
001	085	003	Todas las calles	0.97
<b>086 EL TEPEHUAJE (EL TEPEHUAJE GRANDE)</b>				
001	086	001	Sin nombre	0.97
001	086	002	Andador sin nombre	0.97
001	086	003	Todas las calles	0.97
<b>087 EL TIMBINAL</b>				
001	087	001	Sin nombre	0.97
001	087	002	Andador sin nombre	0.97
001	087	003	Todas las calles	0.97
<b>088 TUCURUATO</b>				

001	088	001	Sin nombre	0.97
001	088	002	Andador sin nombre	0.97
001	088	003	Todas las calles	0.97
<b>089 LOS TULES</b>				
001	089	001	Sin nombre	0.97
001	089	002	Andador sin nombre	0.97
001	089	003	Todas las calles	0.97
<b>090 TUPATARILLO (TUPATARIO)</b>				
001	090	001	Sin nombre	0.97
001	090	002	Andador sin nombre	0.97
001	090	003	Todas las calles	0.97
<b>091 VETARRÓN</b>				
001	091	001	Sin nombre	0.97
001	091	002	Andador sin nombre	0.97
001	091	003	Todas las calles	0.97
<b>092 ZACANGO</b>				
001	092	001	Sin nombre	0.97
001	092	002	Andador sin nombre	0.97
001	092	003	Todas las calles	0.97
<b>093 ZACAPUATO (TEPETATES)</b>				
001	093	001	Sin nombre	0.97
001	093	002	Andador sin nombre	0.97
001	093	003	Todas las calles	0.97
<b>094 ZIRANDANGANGUIO</b>				
001	094	001	Sin nombre	0.97
001	094	002	Andador sin nombre	0.97
001	094	003	Todas las calles	0.97
<b>095 EL SALITRE (SIRAPITIRO)</b>				
001	095	001	Sin nombre	0.97
001	095	002	Andador sin nombre	0.97
001	095	003	Todas las calles	0.97
<b>096 EL PINZÁN</b>				
001	096	001	Sin nombre	0.97
001	096	002	Andador sin nombre	0.97
001	096	003	Todas las calles	0.97
<b>097 LAS JUNTAS DEL ROSARIO</b>				
001	097	001	Sin nombre	0.97
001	097	002	Andador sin nombre	0.97
001	097	003	Todas las calles	0.97

<b>098 EL CUAHULOTE</b>				
001	098	001	Sin nombre	0.97
001	098	002	Andador sin nombre	0.97
001	098	003	Todas las calles	0.97
<b>099 LA PAPAYA</b>				
001	099	001	Sin nombre	0.97
001	099	002	Andador sin nombre	0.97
001	099	003	Todas las calles	0.97
<b>100 EL AGUA BUENA</b>				
001	100	001	Sin nombre	0.97
001	100	002	Andador sin nombre	0.97
001	100	003	Todas las calles	0.97
<b>101 LA BOLSA</b>				
001	101	001	Sin nombre	0.97
001	101	002	Andador sin nombre	0.97
001	101	003	Todas las calles	0.97
<b>102 LOS CUERAMOS (VILLA CÁRDENAS)</b>				
001	102	001	Sin nombre	0.97
001	102	002	Andador sin nombre	0.97
001	102	003	Todas las calles	0.97
<b>103 LA GARRA</b>				
001	103	001	Sin nombre	0.97
001	103	002	Andador sin nombre	0.97
001	103	003	Todas las calles	0.97
<b>104 PINZÁN GACHO</b>				
001	104	001	Sin nombre	0.97
001	104	002	Andador sin nombre	0.97
001	104	003	Todas las calles	0.97
001	105	001	Sin nombre	0.97
001	105	002	Andador sin nombre	0.97
001	105	003	Todas las calles	0.97
<b>106 COQUITO</b>				
001	106	001	Sin nombre	0.97
001	106	002	Andador sin nombre	0.97
001	106	003	Todas las calles	0.97
<b>107 CUINIO</b>				
001	107	001	Sin nombre	0.97
001	107	002	Andador sin nombre	0.97
001	107	003	Todas las calles	0.97

<b>108 POTRERO DE ZACANGO</b>				
001	108	001	Sin nombre	0.97
001	108	002	Andador sin nombre	0.97
001	108	003	Todas las calles	0.97
<b>109 LOS CAPIRES</b>				
001	109	001	Sin nombre	0.97
001	109	002	Andador sin nombre	0.97
001	109	003	Todas las calles	0.97
<b>110 SAN JOSÉ</b>				
001	110	001	Sin nombre	0.97
001	110	002	Andador sin nombre	0.97
001	110	003	Todas las calles	0.97
<b>111 ARCELIA DE LOS LIBRES (CHUMBÍTARO)</b>				
001	111	001	Sin nombre	0.97
001	111	002	Andador sin nombre	0.97
001	111	003	Todas las calles	0.97
<b>112 HUERTA VICENTE GUITIERREZ</b>				
001	112	001	Sin nombre	0.97
001	112	002	Andador sin nombre	0.97
001	112	003	Todas las calles	0.97
<b>113 ÁNGAPAR</b>				
001	113	001	Sin nombre	0.97
001	113	002	Andador sin nombre	0.97
001	113	003	Todas las calles	0.97
<b>114 LOMA BONITA</b>				
001	114	001	Sin nombre	0.97
001	114	002	Andador sin nombre	0.97
001	114	003	Todas las calles	0.97
<b>115 EL PUENTE DE SAN JOSÉ</b>				
001	115	001	Sin nombre	0.97
001	115	002	Andador sin nombre	0.97
001	115	003	Todas las calles	0.97
<b>116 LA LOMA DE SAN BLAS</b>				
001	116	001	Sin nombre	0.97
001	116	002	Andador sin nombre	0.97
001	116	003	Todas las calles	0.97
<b>117 LA PLAYA Y ANEXOS</b>				
001	117	001	Sin nombre	0.97
001	117	002	Andador sin nombre	0.97

001	117	003	Todas las calles	0.97
<b>118 ARROYO SALADO</b>				
001	118	001	Sin nombre	0.97
001	118	002	Andador sin nombre	0.97
001	118	003	Todas las calles	0.97
<b>119 EL COYOLITO (EL COYOL)</b>				
001	119	001	Sin nombre	0.97
001	119	002	Andador sin nombre	0.97
001	119	003	Todas las calles	0.97
<b>120 LINDA VISTA</b>				
001	120	001	Sin nombre	0.97
001	120	002	Andador sin nombre	0.97
001	120	003	Todas las calles	0.97
<b>121 LA JOYA</b>				
001	121	001	Sin nombre	0.97
001	121	002	Andador sin nombre	0.97
001	121	003	Todas las calles	0.97
<b>122 LA PALMA</b>				
001	122	001	Sin nombre	0.97
001	122	002	Andador sin nombre	0.97
001	122	003	Todas las calles	0.97
<b>123 LA PAPAYA</b>				
001	123	001	Sin nombre	0.97
001	123	002	Andador sin nombre	0.97
001	123	003	Todas las calles	0.97
<b>124 EL PICACHO</b>				
001	124	001	Sin nombre	0.97
001	124	002	Andador sin nombre	0.97
001	124	003	Todas las calles	0.97
<b>125 PIE DE LA CUESTA</b>				
001	125	001	Sin nombre	0.97
001	125	002	Andador sin nombre	0.97
001	125	003	Todas las calles	0.97
<b>126 LAS PIEDRAS</b>				
001	126	001	Sin nombre	0.97
001	126	002	Andador sin nombre	0.97
001	126	003	Todas las calles	0.97
<b>127 PLAN REVENTADO</b>				
001	127	001	Sin nombre	0.97

001	127	002	Andador sin nombre	0.97
001	127	003	Todas las calles	0.97
<b>128 RINCÓN DE PACUARO</b>				
001	128	001	Sin nombre	0.97
001	128	002	Andador sin nombre	0.97
001	128	003	Todas las calles	0.97
<b>129 LAS SALINAS</b>				
001	129	001	Sin nombre	0.97
001	129	002	Andador sin nombre	0.97
001	129	003	Todas las calles	0.97
<b>130 LAS TRUCHAS</b>				
001	130	001	Sin nombre	0.97
001	130	002	Andador sin nombre	0.97
001	130	003	Todas las calles	0.97
<b>131 EL ZAPOTE UNO</b>				
001	131	001	Sin nombre	0.97
001	131	002	Andador sin nombre	0.97
001	131	003	Todas las calles	0.97
<b>132 EL GUAYABO</b>				
001	132	001	Sin nombre	0.97
001	132	002	Andador sin nombre	0.97
001	132	003	Todas las calles	0.97
<b>133 OJO DE AGUA (OJO DE AGUA POCHOTE)</b>				
001	133	001	Sin nombre	0.97
001	133	002	Andador sin nombre	0.97
001	133	003	Todas las calles	0.97
<b>134 LA PALMA</b>				
001	134	001	Sin nombre	0.97
001	134	002	Andador sin nombre	0.97
001	134	003	Todas las calles	0.97
<b>135 LAS CEIBAS</b>				
001	135	001	Sin nombre	0.97
001	135	002	Andador sin nombre	0.97
001	135	003	Todas las calles	0.97
<b>136 PASO DEL LIMÓN</b>				
001	136	001	Sin nombre	0.97
001	136	002	Andador sin nombre	0.97
001	136	003	Todas las calles	0.97
<b>137 LA PEÑA BLANCA</b>				

001	137	001	Sin nombre	0.97
001	137	002	Andador sin nombre	0.97
001	137	003	Todas las calles	0.97
<b>138 LAS JUNTAS</b>				
001	138	001	Sin nombre	0.97
001	138	002	Andador sin nombre	0.97
001	138	003	Todas las calles	0.97
<b>139 LAS PAREDES</b>				
001	139	001	Sin nombre	0.97
001	139	002	Andador sin nombre	0.97
001	139	003	Todas las calles	0.97
<b>140 EL MOLCAJETE</b>				
001	140	001	Sin nombre	0.97
001	140	002	Andador sin nombre	0.97
001	140	003	Todas las calles	0.97
<b>141 LA FUNDICIÓN DOS</b>				
001	141	001	Sin nombre	0.97
001	141	002	Andador sin nombre	0.97
001	141	003	Todas las calles	0.97
<b>142 ARROYO DEL PICACHO</b>				
001	142	001	Sin nombre	0.97
001	142	002	Andador sin nombre	0.97
001	142	003	Todas las calles	0.97
<b>143 EL CALHUAJE</b>				
001	143	001	Sin nombre	0.97
001	143	002	Andador sin nombre	0.97
001	143	003	Todas las calles	0.97
<b>144 LA CARRERA</b>				
001	144	001	Sin nombre	0.97
001	144	002	Andador sin nombre	0.97
001	144	003	Todas las calles	0.97
<b>145 CHUMALTIZA</b>				
001	145	001	Sin nombre	0.97
001	145	002	Andador sin nombre	0.97
001	145	003	Todas las calles	0.97
<b>146 LA CONTAYERBA</b>				
001	146	001	Sin nombre	0.97
001	146	002	Andador sin nombre	0.97
001	146	003	Todas las calles	0.97

<b>147 CORRAL DE PIEDRA</b>				
001	147	001	Sin nombre	0.97
001	147	002	Andador sin nombre	0.97
001	147	003	Todas las calles	0.97
001				
001	148	001	Sin nombre	0.97
001	148	002	Andador sin nombre	0.97
001	148	003	Todas las calles	0.97
<b>149 CUADRILLA VIEJA (CUADRILLA DE LOS CONEJOS)</b>				
001	149	001	Sin nombre	0.97
001	149	002	Andador sin nombre	0.97
001	149	003	Todas las calles	0.97
<b>150 LOS CURINDALES</b>				
001	150	001	Sin nombre	0.97
001	150	002	Andador sin nombre	0.97
001	150	003	Todas las calles	0.97
<b>151 EL GALLO (LA PRESA)</b>				
001	151	001	Sin nombre	0.97
001	151	002	Andador sin nombre	0.97
001	151	003	Todas las calles	0.97
<b>152 LOS HORCONES</b>				
001	152	001	Sin nombre	0.97
001	152	002	Andador sin nombre	0.97
001	152	003	Todas las calles	0.97
<b>153 LAS JUNATAS</b>				
001	153	001	Sin nombre	0.97
001	153	002	Andador sin nombre	0.97
001	153	003	Todas las calles	0.97
<b>154 LA LOBA</b>				
001	154	001	Sin nombre	0.97
001	154	002	Andador sin nombre	0.97
001	154	003	Todas las calles	0.97
<b>155 MESA DEL CIRIAN</b>				
001	155	001	Sin nombre	0.97
001	155	002	Andador sin nombre	0.97
001	155	003	Todas las calles	0.97
<b>156 EL MUMUISLE</b>				
001	156	001	Sin nombre	0.97
001	156	002	Andador sin nombre	0.97

0.97

001	156	003	Todas las calles	0.97
<b>157 LA PALMA</b>				
001	157	001	Sin nombre	0.97
001	157	002	Andador sin nombre	0.97
001	157	003	Todas las calles	0.97
<b>158 PALMARILLOS</b>				
001	158	001	Sin nombre	0.97
001	158	002	Andador sin nombre	0.97
001	158	003	Todas las calles	0.97
<b>159 LOS PALMERITO</b>				
001	159	001	Sin nombre	0.97
001	159	002	Andador sin nombre	0.97
001	159	003	Todas las calles	0.97
<b>160 PUERTA VIEJA</b>				
001	160	001	Sin nombre	0.97
001	160	002	Andador sin nombre	0.97
001	160	003	Todas las calles	0.97
<b>161 PUNGARANCHO</b>				
001	161	001	Sin nombre	0.97
001	161	002	Andador sin nombre	0.97
001	161	003	Todas las calles	0.97
<b>162 RANCHO AGUAJE</b>				
001	162	001	Sin nombre	0.97
001	162	002	Andador sin nombre	0.97
001	162	003	Todas las calles	0.97
<b>163 RINCÓN DE LAS PAROTAS</b>				
001	163	001	Sin nombre	0.97
001	163	002	Andador sin nombre	0.97
001	163	003	Todas las calles	0.97
<b>164 EL SABINO</b>				
001	164	001	Sin nombre	0.97
001	164	002	Andador sin nombre	0.97
001	164	003	Todas las calles	0.97
<b>165 SAN SEBASTIAN</b>				
001	165	001	Sin nombre	0.97
001	165	002	Andador sin nombre	0.97
001	165	003	Todas las calles	0.97
<b>166 SANGUIJUELA</b>				
001	166	001	Sin nombre	0.97

001	166	002	Andador sin nombre	0.97
001	166	003	Todas las calles	0.97
<b>167 LOS TEPEHUAJES</b>				
001	167	001	Sin nombre	0.97
001	167	002	Andador sin nombre	0.97
001	167	003	Todas las calles	0.97
<b>168 EL VELADERO</b>				
001	168	001	Sin nombre	0.97
001	168	002	Andador sin nombre	0.97
001	168	003	Todas las calles	0.97
<b>169 EL AGUACATE</b>				
001	169	001	Sin nombre	0.97
001	169	002	Andador sin nombre	0.97
001	169	003	Todas las calles	0.97
<b>170 PUEBLO NUEVO</b>				
001	170	001	Sin nombre	0.97
001	170	002	Andador sin nombre	0.97
001	170	003	Todas las calles	0.97
<b>171 CHACUAS (CHACUITAS)</b>				
001	171	001	Sin nombre	0.97
001	171	002	Andador sin nombre	0.97
001	171	003	Todas las calles	0.97
<b>172 LA CEIBITA</b>				
001	172	001	Sin nombre	0.97
001	172	002	Andador sin nombre	0.97
001	172	003	Todas las calles	0.97
<b>173 LA PAISLERA</b>				
001	173	001	Sin nombre	0.97
001	173	002	Andador sin nombre	0.97
001	173	003	Todas las calles	0.97
<b>174 HIGO</b>				
001	174	001	Sin nombre	0.97
001	174	002	Andador sin nombre	0.97
001	174	003	Todas las calles	0.97
<b>175 LUVIANOS</b>				
001	175	001	Sin nombre	0.97
001	175	002	Andador sin nombre	0.97
001	175	003	Todas las calles	0.97
<b>176 EL ZAPOTE</b>				

001	176	001	Sin nombre	0.97
001	176	002	Andador sin nombre	0.97
001	176	003	Todas las calles	0.97
<b>177 EL ANCÓN</b>				
001	177	001	Sin nombre	0.97
001	177	002	Andador sin nombre	0.97
001	177	003	Todas las calles	0.97
<b>178 LOS BRASILES</b>				
001	178	001	Sin nombre	0.97
001	178	002	Andador sin nombre	0.97
001	178	003	Todas las calles	0.97
<b>179 LA CRUCITA</b>				
001	179	001	Sin nombre	0.97
001	179	002	Andador sin nombre	0.97
001	179	003	Todas las calles	0.97
<b>180 LA CUINDERA</b>				
001	180	001	Sin nombre	0.97
001	180	002	Andador sin nombre	0.97
001	180	003	Todas las calles	0.97
<b>181 EL CUIRINDAL</b>				
001	181	001	Sin nombre	0.97
001	181	002	Andador sin nombre	0.97
001	181	003	Todas las calles	0.97
<b>182 LA FRONTERA</b>				
001	182	001	Sin nombre	0.97
001	182	002	Andador sin nombre	0.97
001	182	003	Todas las calles	0.97
<b>183 LAMPAZO</b>				
001	183	001	Sin nombre	0.97
001	183	002	Andador sin nombre	0.97
001	183	003	Todas las calles	0.97
<b>184 LA PAROTA</b>				
001	184	001	Sin nombre	0.97
001	184	002	Andador sin nombre	0.97
001	184	003	Todas las calles	0.97
<b>185 LA CURVA DE CUTZAMALA</b>				
001	185	001	Sin nombre	0.97
001	185	002	Andador sin nombre	0.97
001	185	003	Todas las calles	0.97

<b>186 BARRIO EL TARÁRAMO</b>				
001	186	001	Sin nombre	0.97
001	186	002	Andador sin nombre	0.97
001	186	003	Todas las calles	0.97
<b>187 COLONIA EL BARCO</b>				
001	187	001	Sin nombre	0.97
001	187	002	Andador sin nombre	0.97
001	187	003	Todas las calles	0.97
<b>188 NINGUNO (ESCUELA MISIÓN MA. LA GRAN SEÑAL)</b>				
001	188	001	Sin nombre	0.97
001	188	002	Andador sin nombre	0.97
001	188	003	Todas las calles	0.97
<b>189 LA HIERBABUENA</b>				
001	189	001	Sin nombre	0.97
001	189	002	Andador sin nombre	0.97
001	189	003	Todas las calles	0.97
<b>190 LOS LOMONES</b>				
001	190	001	Sin nombre	0.97
001	190	002	Andador sin nombre	0.97
001	190	003	Todas las calles	0.97
<b>191 LAS MESAS DE CHACÁMERO</b>				
001	191	001	Sin nombre	0.97
001	191	002	Andador sin nombre	0.97
001	191	003	Todas las calles	0.97
<b>192 EL TAMARINDO</b>				
001	192	001	Sin nombre	0.97
001	192	002	Andador sin nombre	0.97
001	192	003	Todas las calles	0.97
<b>193 AGUACATE</b>				
001	193	001	Sin nombre	0.97
001	193	002	Andador sin nombre	0.97
001	193	003	Todas las calles	0.97
<b>194 LA CAÑITA</b>				
001	194	001	Sin nombre	0.97
001	194	002	Andador sin nombre	0.97
001	194	003	Todas las calles	0.97
<b>195 COLONIA SAN ANDRÉS</b>				
001	195	001	Sin nombre	0.97

0.97

001	195	002	Andador sin nombre	0.97
001	195	003	Todas las calles	0.97
<b>196 LA ESCONDIDA</b>				
001	196	001	Sin nombre	0.97
001	196	002	Andador sin nombre	0.97
001	196	003	Todas las calles	0.97
<b>197 LA LAGUNA ( LA SAIBA)</b>				
001	197	001	Sin nombre	0.97
001	197	002	Andador sin nombre	0.97
001	197	003	Todas las calles	0.97
<b>198 MARIQUERIA EL MARINO</b>				
001	198	001	Sin nombre	0.97
001	198	002	Andador sin nombre	0.97
001	198	003	Todas las calles	0.97
<b>199 EL RANCHERO (RESTAURANTE)</b>				
001	199	001	Sin nombre	0.97
001	199	002	Andador sin nombre	0.97
001	199	003	Todas las calles	0.97
<b>200 LAS BORREGAS</b>				
001	200	001	Sin nombre	0.97
001	200	002	Andador sin nombre	0.97
001	200	003	Todas las calles	0.97
<b>201 CEIBAS ALTAS</b>				
001	201	001	Sin nombre	0.97
001	201	002	Andador sin nombre	0.97
001	201	003	Todas las calles	0.97
<b>202 LA COLORADA</b>				
001	202	001	Sin nombre	0.97
001	202	002	Andador sin nombre	0.97
001	202	003	Todas las calles	0.97
<b>203 LAS MOJARRAS</b>				
001	203	001	Sin nombre	0.97
001	203	002	Andador sin nombre	0.97
001	203	003	Todas las calles	0.97
<b>204 RANCHO LOS CORONGOROS</b>				
001	204	001	Sin nombre	0.97
001	204	002	Andador sin nombre	0.97
001	204	003	Todas las calles	0.97
<b>205 LA MINILLA</b>				

001	205	001	Sin nombre	0.97
001	205	002	Andador sin nombre	0.97
001	205	003	Todas las calles	0.97
<b>206 RANCHO TRES PINZANES</b>				
001	206	001	Sin nombre	0.97
001	206	002	Andador sin nombre	0.97
001	206	003	Todas las calles	0.97
<b>207 RANCHO EL CAPORAL</b>				
001	207	001	Sin nombre	0.97
001	207	002	Andador sin nombre	0.97
001	207	003	Todas las calles	0.97
<b>208 RANCHO EL COCO</b>				
001	208	001	Sin nombre	0.97
001	208	002	Andador sin nombre	0.97
001	208	003	Todas las calles	0.97
<b>209 EL EDÉN (RESTAURANTE Y BALNEARIO)</b>				
001	209	001	Sin nombre	0.97
001	209	002	Andador sin nombre	0.97
001	209	003	Todas las calles	0.97
<b>210 LAS LATAS (RANCHO)</b>				
001	210	001	Sin nombre	0.97
001	210	002	Andador sin nombre	0.97
001	210	003	Todas las calles	0.97
<b>211 EL NANCHE RAYADO</b>				
001	211	001	Sin nombre	0.97
001	211	002	Andador sin nombre	0.97
001	211	003	Todas las calles	0.97

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.16
	ECONÓMICA	HAB	1.51
	INTERÉS SOCIAL	HAC	2.43
	REGULAR	HAD	2.53
	INTERÉS MEDIO	HAE	4.26

	BUENA	HAF	5.38
	MUY BUENA	HAG	7.19
	LUJO	HAH	8.40

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.18
	REGULAR	COB	2.66
	BUENA	COC	5.47
	MUY BUENA	COD	8.28
	LUJO	COE	12.24
	DEPARTAMENTAL	COF	15.84

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE	VALOR/M2 EN UMA.	EN
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA		4.75	
	LIGERA	INB		4.75	
	MEDIANA	INC		11.94	
	PESADA	IND		12.44	

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

### USO HABITACIONAL

#### **PRECARIA.**

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

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

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

### **ECONÓMICA.**

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

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

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

### **INTERÉS SOCIAL.**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 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.

### **INTERÉS MEDIO.**

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

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

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

### **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 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 travesaños. 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, travesaños, 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.

### **LUJO.**

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.

## **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 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.

### **MUY BUENA.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

### **LUJO.**

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y trabes) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montenes y Vigas "C").

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e

importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

### **DEPARTAMENTAL.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable.

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.

## **USO INDUSTRIAL**

### **ECONÓMICA.**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

### **LIGERA.**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MEDIA.**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **PESADA.**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

## **EQUIPAMIENTO**

### **ESCUELA.**

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

### **OFICINAS.**

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

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

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

### **HOSPITAL.**

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

### **HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que no cuenta con estacionamiento, baño propio o compartido, con o sin sistema de cable, agua caliente, ventiladores, con o sin línea telefónica.

### **RESTAURANTES.**

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

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

### **BARES.**

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 dadas 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.

### **TIENDAS DE AUTOSERVICIO.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

### **MERCADO.**

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

## **ELEMENTOS ACCESORIOS**

### **CALDERA.**

Sistema que genera calor por medio de resistencias eléctricas o combustión, el calor generado es utilizado para calentar edificaciones para confort de los habitantes o usuarios. Hechos con una cámara de combustión o resistencias eléctricas, tanques y algún líquido que ayude a transferir el calor.

### **DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE.**

Son depósitos diseñados para almacenar líquidos y gases inflamables, con la intención de mantener seguro el material, hechos con acero al carbón, aluminio o plásticos resistentes a agentes químicos.

## **OBRA COMPLEMENTARIA**

### **BARDAS.**

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

### **PÉRGOLAS.**

Elementos de diversos materiales colocadas en espacios abiertos con el fin de dar

sombra o solo decorativas.

**JARDINES.**

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.

**FUENTES Y ESPEJO DE AGUA.**

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor. Sirve de protección al jardín.

**ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS.**

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

**CANCHAS DEPORTIVAS.**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

**COBERTIZOS.**

Destinada a cubrir una superficie determinada; perímetro descubierto. Tiene alturas normalmente menores a 4 metros.

**PAVIMENTACIÓN.**

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

**PALAPA.**

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

**TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del **1° de enero del año 2023.**

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento a los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, el Ayuntamiento de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, diciembre 02 de 2022.

**ATENTAMENTE  
LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	PARTIDO	SENTIDO DEL VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
	DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ  PRESIDENTE				
	DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL  SECRETARIO				
	DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA VOCAL				
	DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA  VOCAL				
	DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES  VOCAL				

La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**.

**Asunto:** Dictamen de la Comisión de Hacienda con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Huamuxtitlán, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**; para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número 0430/2022/PMH, de fecha 14 de octubre de 2022, el Ciudadano Lic. Aurelio Méndez Rosales, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-35/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso del Estado, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta **de sesión ordinaria de cabildo** de fecha **14 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimitad de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número 0421/2022/PMH, de fecha 11 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Huamuxtitlán, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1091/2022 de fecha 11 de Octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la**

## **Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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, obras complementarias; según su **CLASE**:

**habitacional;** precaria, económica, regular medio, buena, muy buena, **Comercial;** económica, regular, buena, departamental, **obras complementarias;** bardas, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 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 el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Huamuxtílán, 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 **7.31 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **4.89 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **6 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 15% en el mes de enero y el 10% en Febrero, 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 al sector catastral homogéneo más próximo.

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y a las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

### SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	001	HUAMUXTITLÁN
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	002	COYAHUALCO
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	003	TLAQUILTEPEC
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	004	TALQUETZALA
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	005	SAN PEDRO AYTEC
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	006	CONHUAXO
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	007	SANTA CRUZ
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	008	JILOTEPEC
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	009	SAN MIGUEL TOTOLOPA
12	Guerrero	033	Huamuxtitlán	010	TEPETLAPA

**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.

### 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.

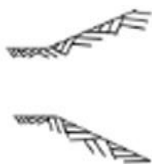
#### D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

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

$$F_{ir} = F_p * F_d * F_fo$$

#### 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

## 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:

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	Muy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Comercio	30	50	50	60	70
Habitacional con Comercio	30	40	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	10	20	30	40	50
Terminales y Comunicaciones	20	40	50	60	70
Oficinas y Comercios	10	20	30	40	
Abasto	20	30	50	60	
Industria		30	35	40	45
Hospitales					

**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 0421/2022/PMH, fechado el 11 de octubre de 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 SFA/SI/CGC/1091/2022 de fecha 11 de octubre de 2022, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## **V.- CONCLUSIONES**

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Huamuxtitlán, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2023, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% durante el primer mes, a los que enteren en febrero con el 10%; en el mes de marzo el 8%, así también se considera el 50% únicamente para personas adultas mayores de 60 años que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, personas con capacidades diferentes, madres jefas de familia y padres solteros.

Que las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores, se observa la actualización de nuevos sentamientos de calles, colonias y localidades en los cuales algunas guardan proporcionalidad con las de 2022; considerando el crecimiento económico del 3% contenidos en los Criterios Generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2023.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **6 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio, para quedar como sigue:

**“ARTICULO TERCERO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero** para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.*”

Que 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 **Huamuxtitlán, Guerrero**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos

poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

De igual forma, en observancia a las reglas de la Técnica legislativa, la Comisión de Hacienda determina incluir dos artículos transitorios más relativos a la publicación y la remisión del presente Decreto de Tabla de Valores que nos ocupa.

Que vertidas las consideraciones anteriores, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda, **aprobaron en sentido positivo** las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Huamuxtlán, Guerrero**, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HUAMUXTITLÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huamuxtlán**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR	CLAVE	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	189.37
000	2	Terrenos de Humedad.	213.04
000	3	Terrenos de Temporal.	142.03
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	94.69
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	71.01

## **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.

## **II.- 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	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>COLONIA 001 CENTRO</b>				
001	001	001	H. COLEGIO MILITAR NORTE	0.95
001	001	002	H. COLEGIO MILITAR SUR	0.95
001	001	003	HERMENEGILDO GALEANA	0.95
001	001	004	NICOLÁS BRAVO	0.95
001	001	005	3 NORTE	0.95
001	001	006	3 NORTE	0.95
001	001	007	4 SUR	0.95
001	001	008	4 NORTE	0.95
001	001	009	5 SUR	0.95
001	001	010	5 NORTE	0.95
001	001	011	6 SUR	0.95
001	001	012	6 NORTE	0.95
001	001	013	DESIDERIO MONTES RUELAS	0.83
001	001	014	PROLONGACIÓN 6 NORTE	0.83
<b>COLONIA 002 BARRIO LAS ANIMAS</b>				
001	002	001	SIN NOMBRE	0.83
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	002	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 003 BARRIO LA ASUNCIÓN</b>				
001	003	001	SIN NOMBRE	0.83
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	003	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 004 BARRIO EL ROSARIO</b>				
001	004	001	SIN NOMBRE	0.83
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	004	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 005 BARRIO DE SAN NICOLÁS</b>				
001	005	001	SIN NOMBRE	0.83
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	005	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 006 BARRIO DE TLALIXTAQUILLA</b>				
001	006	001	SIN NOMBRE	0.83

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	006	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 007 FRACCIONAMIENTO LOS ROSALES</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	0.83
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	007	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 008 FRACCIONAMIENTO LA HUERTA</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.83
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	008	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 009 FRACCIONAMIENTO COMERCIAL EL MOLINO</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.83
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	009	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 010 FRACCIONAMIENTO LA MESQUITERA</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.83
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	010	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 011 FRACCIONAMIENTO UNIDAD CAMAÑO</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.83
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	011	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 012 FRACCIONAMIENTO LOS MEZQUITES</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.83
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	012	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 013 FRACCIONAMIENTO DEL BOSQUE</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.83
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	013	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 014 FRACCIONAMIENTO LOS ÁNGELES</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.83
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	014	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 015 FRACCIONAMIENTO LAS MARAVILLAS I</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.83
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	015	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 016 FRACCIONAMIENTO LAS MARAVILLAS II</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.83
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	016	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 017 FRACCIONAMIENTO AEROPUERTO</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.83
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	017	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 018 FRACCIONAMIENTO ANTONIOS</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.83
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	018	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 019 FRACCIONAMIENTO GUERRERO</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.83
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	019	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 020 FRACCIONAMIENTO MARISOL</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.83
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	020	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 021 FRACCIONAMIENTO PERLA DE ORIENTE</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.83
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	021	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 022 FRACCIONAMIENTO JACQUELINE</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.83
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	022	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 023 FRACCIONAMIENTO IBARRA</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.83
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	023	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>COLONIA 024 FRACCIONAMIENTO EL PARAÍSO PRIMERA</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.83
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	024	003	TODAS LAS CALLES	0.83

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>COLONIA 025 FRACCIONAMIENTO EL MILAGRO</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.83
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	025	003	TODAS LAS CALLES	0.83
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>026 COYAHUALCO</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.59
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
001	026	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>027 TLAQUILTEPEC</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.59
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
001	027	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>028 TALQUETZALA</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.59
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
001	028	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>029 SAN PEDRO AYTEC</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.59
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
001	029	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>030 CONHUAXO</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.59
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
001	030	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>031 SANTA CRUZ</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.59
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
001	031	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>032 JILOTEPEC</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.59
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
001	032	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>033 SAN MIGUEL TOTOLOPA</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.59
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	033	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>034 TEPETLAPA</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.59
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
001	034	003	TODAS LAS CALLES	0.59

### III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION 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.

## **INTERÉS SOCIAL**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

## **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 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.

## **INTERÉS MEDIO**

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

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

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

## **BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 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 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 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, 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.

<b>USO</b>	<b>CLASE:</b>	<b><u>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</u></b>	<b><u>VALOR/M2 UMA</u></b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.83
	ECONÓMICA	HAB	0.95
	REGULAR	HAD	1.00
	BUENA	HAF	1.18
	MUY BUENA	HAG	1.30

## **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 dadas 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/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	2.36
	REGULAR	COB	3.00
	BUENA	COC	3.55

### OBRA COMPLEMENTARIA

#### **BARDAS**

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	0.47

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.** - El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Huamuxtlán**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**ARTICULO CUARTO.** - 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.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Huamuxtlán, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

**ATENTAMENTE  
LAS Y LOS DIPUTADOS COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	<b>DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ</b>  <b>PRESIDENTE</b>	<b>PRD</b>			
	<b>DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL</b>  <b>SECRETARIO</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA</b>  <b>VOCAL</b>	<b>PRI</b>			
	<b>DIP. BEATRIZ MOJICA MORG</b>  <b>VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES</b>  <b>VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Huamuxtitlán, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
PRESENTES.**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número TM/084/2022, del 12 de octubre de 2022, el Ciudadano Ing. Jesús Edson Iván Aguilar Mata, tesorero municipal, por instrucciones del Lic. Eder Nájera Nájera, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año 2022, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-36/2022, de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este

Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta iniciativa con proyecto de decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los y las integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Huitzuc de los Figueroa**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 12 de octubre de 2022, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso

de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Huitzuc de los Figueroa**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número 0050, fechado el 07 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Huitzuc de los Figueroa**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1060/2022, de fecha 07 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

#### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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, industrial; según su **CLASE:** **Habitacional**; precaria, económica, interés social,

regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, **Comercial**; económica, regular, buena, muy buena, tienda de autoservicio, tienda departamental, **Industrial**; ligera, mediana, pesada; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, 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 el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Huitzuc de los Figueroa, 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 **81.79 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **2.23 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **2 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 15% en el mes de enero, el 12% en Febrero y el 10% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo un sector catastral dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Clave de Colonia / Localidad	Nombre de Colonia/Localidad
12	Guerrero	34	120340001	Huitzuc

12	Guerrero	34	120340002	Localidad Acaquila
12	Guerrero	34	120340003	Localidad Atetetla
12	Guerrero	34	120340004	Localidad Atopula
12	Guerrero	34	120340005	Localidad Cacahuananche
12	Guerrero	34	120340006	Localidad Chaucingo
12	Guerrero	34	120340007	Localidad Coahuilotla
12	Guerrero	34	120340008	Localidad Escuchapa
12	Guerrero	34	120340009	Localidad Lagunillas
12	Guerrero	34	120340010	Localidad Nanche Dulce
12	Guerrero	34	120340011	Localidad Paso Morelos
12	Guerrero	34	120340012	Localidad Pololcingo
12	Guerrero	34	120340013	Localidad Quetzalapa
12	Guerrero	34	120340014	Localidad San Francisco Ozomatlan
12	Guerrero	34	120340015	Localidad San Miguel De Las Palmas
12	Guerrero	34	120340016	Localidad Tecoacuilco
12	Guerrero	34	120340017	Localidad Tecolotla
12	Guerrero	34	120340018	Localidad Texahualco
12	Guerrero	34	120340019	Localidad Tlapala
12	Guerrero	34	120340020	Localidad Tlaxmalac
12	Guerrero	34	120340021	Localidad Xilocintla
12	Guerrero	34	120340022	Localidad Tuliman
12	Guerrero	34	120340023	Localidad Xoyacuautla

**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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:

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

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

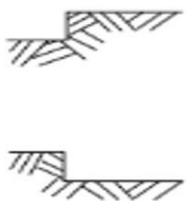
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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

### 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:

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	C L A S I F I C A C I O N				
	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: 
$$\text{Fed} = \frac{((\text{VU} - \text{E}) * 0.90) + (\text{VU} * 0.10)}{\text{VU}}$$

**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 0055, fechado el 03 de octubre de 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 SFA/SI/CGC/1060/2022 de fecha 07 de octubre del 2022, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Huitzuc de los Figueroa**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Huitzuc de los Figueroa**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, el 12% en febrero y el 10% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Huitzuc de los Figueroa**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año**

**2022**, para que el incremento del próximo año 2023 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Huitzucu de los Figueroa**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **2 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

***“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Huitzucu de los Figueroa, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.***

Que 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 **Huitzucu de los Figueroa**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **81.79 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **2.23 %**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Que, vertidas las consideraciones anteriores, los diputados y las diputadas integrantes de la Comisión de Hacienda, aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HUITZUCO DE LOS FIGUEROA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.**

**SECTOR CATASTRAL 001**

<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>CLAVE DE SECTOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR</b>	<b>VALOR POR HA EN UMA.</b>
001	001	Terrenos de Riego.	473.42
001	002	Terrenos de Humedad.	414.25
001	003	Terrenos de Temporal.	355.07
001	004	Terrenos de Agostadero Laborable.	236.71
001	005	Terrenos de Agostadero Cerril.	118.36
001	006	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	94.69
001	007	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	182.86

**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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

## **7. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

## **II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 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	COLONIA/LOCALIDAD		DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. De Código			COLONIA	
<b>COLONIA: 001 CENTRO</b>				
001	001	001	PASEO DE LA RAZA	4.35
001	001	002	PLAZA DEL COMERCIO	4.35
001	001	003	MÁRTIRES DE LA REVOLUCIÓN	4.35
001	001	004	RUFFO FIGUEROA	4.35
001	001	005	DEL POZO	4.35
001	001	006	ALHÓNDIGA DE GRANADITAS	4.00
001	001	007	MONTE DE LAS CRUCES	4.30
001	001	008	LIBERTAD	4.30
001	001	009	AYUNTAMIENTO	4.30
001	001	010	REFORMA	4.30
001	001	011	AMBROSIO FIGUEROA	4.30
001	001	012	HEROICO COLEGIO MILITAR	4.30
001	001	013	DE LA LEY	4.30
001	001	014	MIGUEL HIDALGO	4.10
001	001	015	PROGRESO	4.25
001	001	016	AGRICULTURA	4.25
001	001	017	NIÑO ARTILLERO	4.25
001	001	018	DEL MAESTRO	4.25
001	001	019	MARTIN VICARIO	4.25
001	001	020	CENTENARIO	4.25
001	001	021	DEL AHORRO	4.25
001	001	022	IGUALDAD	4.25
001	001	023	NAYARIT	4.10
001	001	024	MINERA	4.10

001	001	025	20 DE NOVIEMBRE	4.10
001	001	026	JUSTICIA	4.10
001	001	027	TENERIAS	4.10
001	001	028	VALERIO TRUJANO	4.10
001	001	029	CUAUHTÉMOC	4.10
001	001	030	INDUSTRIA	4.10
001	001	031	SIN NOMBRE	4.10
001	001	032	DEL DEPORTE	4.00
001	001	033	INSURGENTES	4.25
001	001	034	NIÑOS HÉROES	4.10
001	001	035	ALFARERÍA	4.10
001	001	036	AGUSTÍN ABUNDEZ	4.30
001	001	037	DE LAS FLORES	4.30
001	001	038	ANÁHUAC	4.25
001	001	039	ATOTONILCO	4.25
001	001	040	DEL TOREO	4.25
001	001	041	GENERAL RUBÉN URIZA	4.25
001	001	042	TEPEYAC	4.25
001	001	043	CHAPULTEPEC	4.10
001	001	044	DE LAS FLORES	4.10
001	001	045	REVOLUCIÓN DEL SUR	4.10
001	001	046	CARRETERA	4.25
001	001	047	DEL RANCHERO	4.10
001	001	048	DEL DERECHO	4.10
001	001	049	CATLAJAPA	4.00
001	001	050	MINERÍA	4.00
001	001	051	CALLEJÓN 20 DE NOVIEMBRE	4.00
<b>COLONIA: 002 BRISAS DEL REAL</b>				
001	002	001	KRISMAN	4.00
001	002	002	KARIME	4.00
001	002	003	ARMAN	4.00
<b>COLONIA: 003 CHAPULIXTLAL</b>				
001	003	001	REVOLUCIÓN DEL SUR	4.00
001	003	002	NIÑOS HÉROES	4.00

001	003	003	JESÚS FIGUEROA	4.00
001	003	004	SIN NOMBRE	4.00
001	003	005	ANDADOR NORTE	4.00
001	003	006	AGUSTÍN ABUNDEZ	4.00
001	003	007	LAS FLORES	4.00
001	003	008	CHAPULTEPEC	4.00
001	003	009	BENITO JUÁREZ	3.90
001	003	010	VICENTE GUERRERO	3.90
001	003	011	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	3.90
001	003	012	NUEVA REFORMA	3.90
001	003	013	LUCIA ALCOCER	4.00
<b>COLONIA: 004 CRISTO REY</b>				
001	004	001	CRISTO REY	4.00
001	004	002	JESÚS FIGUEROA	4.00
<b>COLONIA: 005 HOSPITAL</b>				
001	005	001	CARRETERA	4.30
001	005	002	HOSPITAL (MANZANAS 5 Y 6)	4.25
001	005	003	SIN NOMBRE	4.10
001	005	004	TERRACERIA DE HUAMÚCHIL	4.00
001	005	005	TENERIAS - LOS HUIZACHES	4.00
<b>COLONIA: 006 HUAJITOS</b>				
001	006	001	QUINTANA ROO	4.00
001	006	002	SIN NOMBRE	3.95
001	006	003	DEL TOREO	3.95
<b>COLONIA: 007 LA JOYA</b>				
001	007	001	PROGRESO	4.00
001	007	002	5 DE FEBRERO	4.00
<b>COLONIA: 008 PILITAS</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	4.00
001	008	002	MANUEL GÓMEZ MORÍN	4.00
001	008	003	NUEVAS DE LAS MANZANAS	4.00
<b>COLONIA: 009 TANQUE ROJO</b>				

001	009	001	DEL DEPOSITO	4.10
001	009	002	PROSPERIDAD	4.10
001	009	003	DEL AHORRO	4.00
001	009	004	JOSÉ MARÍA MORELOS	4.00
001	009	005	CHAPULTEPEC	4.00
001	009	006	DEL TOREO	3.95
<b>COLONIA: 010 TEPEYAC</b>				
001	010	001	BARTOLOME LÓPEZ	4.00
001	010	002	DONDE TERMINA BARTOLOME	4.00
001	010	003	ANAHUAZ	4.10
001	010	004	REFORMA	4.00
001	010	005	SAN PEDRO	4.00
001	010	006	SIN NOMBRE	4.00
001	010	007	16 DE SEPTIEMBRE	3.90
<b>COLONIA: 011 TRINCHERAS</b>				
001	011	001	DEL ÁGUILA	4.10
001	011	002	CATLAJAPA	4.00
001	011	003	RECREO	4.00
001	011	004	SONORA	4.00
001	011	005	CATLAJAPA	4.00
001	011	006	SAN ISIDRO	4.00
001	011	007	MORELOS	4.00
<b>COLONIA: 012 VICENTE GUERRERO</b>				
001	012	001	DEL ÁGUILA	4.00
001	012	002	PROSPERIDAD	4.00
001	012	003	CHAPULTEPEC	4.00
001	012	004	CARR. IGUALA - HUITZUCO	4.30
001	012	005	VICENTE GUERRERO DEL PUENTE	4.00
001	012	006	LOMA LINDA	4.00
001	012	007	VICENTE GUERRERO	4.00
001	012	008	CARRETERA	4.25
001	012	009	CARRETERA DESDE CURVA VICENTE GUERRERO (BONETE)	4.10

<b>COLONIA: 013 BENITO JUÁREZ</b>				
001	013	001	CARRETERA HUITZUCO - IGUALA	4.00
001	013	002	LAZARO CARDENAS	4.00
001	013	003	EMILIANO ZAPATA	4.00
001	013	004	BENITO JUÁREZ	4.10
001	013	005	VICENTE GUERRERO	4.00
001	013	006	HERMENEGILDO GALEANA	4.00
001	013	007	MARIANO ABASOLO	4.00
001	013	008	JUAN N. ALVAREZ	4.00
001	013	009	ATOTONILCO	4.00
001	013	010	MARIANO MATAMOROS	4.00
001	013	011	NICOLAS BRAVO	4.00
001	013	012	DEL DEPOSITO	4.00
001	013	013	5 DE FEBRERO	4.00
001	013	014	DEL PIPILA	4.00
001	013	015	GENERAL ALVARO OBREGON	4.00
001	013	016	NARCISO MENDOZA	4.00
001	013	017	GUILLERMO PRIETO	4.00
001	013	018	NIÑO ARTILLERO	4.00
001	013	019	FRANCISCO VILLA	4.00
001	013	020	AQUILES SERDAN	4.00
<b>COLONIA: 014 LA NOPALERA</b>				
001	014	001	AVENIDA DEL ESTUDIANTE	4.00
001	014	002	AGUSTIN MELGAR	4.00
001	014	003	FERNANDO MONTES DE OCA	4.00
001	014	004	JUAN ESCUTIA	4.00
001	014	005	NARCISO MENDOZA	4.00
001	014	006	10 DE MAYO	4.00
001	014	007	17 DE JUNIO	4.00
001	014	008	PORFIRIO DIAZ	4.00
001	014	009	FRANCISCO I. MADERO	4.00
<b>COLONIA: 015 LA LAMA</b>				
001	015	001	EMILIANO ZAPATA	3.90

001	015	002	ATOTONILCO	3.90
001	015	003	MARIANO MATAMOROS	3.90
001	015	004	BENITO JUÁREZ	3.90
001	015	005	DEL PIPILA	3.90
001	015	006	3 DE MAYO	3.90
001	015	007	CALLEJÓN BENITO JUAREZ	3.90
001	015	008	24 DE FEBRERO	3.90
001	015	009	16 DE SEPTIEMBRE	3.90
001	015	010	21 DE MARZO	3.90
<b>COLONIA: 016 DEL REAL</b>				
001	016	001	PRIVADA MORELOS	4.00
001	016	002	NOGALES	4.00
001	016	003	AVENIDA CEDROS	4.00
001	016	004	CUAHUTEMOC	4.00
001	016	005	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	4.00
001	016	006	LEONARDO BRAVO	4.00
001	016	007	JON NICOLAS BRAVO	4.00
001	016	008	JOSE MA. MORELOS	4.00
001	016	009	GUADALUPE VICTORIA	4.00
001	016	010	JON CUAHUTEMOC	4.00
001	016	011	PROLONGACIÓN CUAHUTEMOC	4.00
001	016	012	JUAN N. ALVAREZ	4.00
001	016	013	NICOLAS BRAVO	4.00
<b>SECTOR</b>	<b>COLONIA/LOCALIDAD</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA</b>
	<b>No. De Código</b>		<b>LOCALIDAD</b>	
<b>017 ACAQUILA</b>				
001	017	001	SIN NOMBRES	3.90
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	017	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>018 ATETETLA</b>				
001	018	001	SIN NOMBRES	3.90
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90

001	018	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>019 ATOPULA</b>				
001	019	001	SIN NOMBRES	3.90
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	019	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>020 CACAHUANANCHE</b>				
001	020	001	SIN NOMBRES	3.90
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	020	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>021 CHAUCINGO</b>				
001	021	001	SIN NOMBRES	3.90
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	021	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>022 COAHUILOTLA</b>				
001	022	001	SIN NOMBRES	3.90
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	022	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>023 ESCUCHAPA</b>				
001	023	001	SIN NOMBRES	3.90
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	023	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>024 LAGUNILLAS</b>				
001	024	001	SIN NOMBRES	3.90
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	024	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>025 NANCHE DULCE</b>				
001	025	001	SIN NOMBRES	3.90
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	025	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>026 PASO MORELOS</b>				
001	026	001	SIN NOMBRES	3.90
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	026	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>027 POLOLCINGO</b>				
001	027	001	SIN NOMBRES	3.90

001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	027	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>028 QUETZALAPA</b>				
001	028	001	SIN NOMBRES	3.90
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	028	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>029 SAN FRANCISCO OZOMATLAN</b>				
001	029	001	SIN NOMBRES	3.90
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	029	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>030 SAN MIGUEL DE LAS PALMAS</b>				
001	030	001	SIN NOMBRES	3.90
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	030	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>031 TECOACUILCO</b>				
001	031	001	SIN NOMBRES	3.90
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	031	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>032 TECOLOTLA</b>				
001	032	001	SIN NOMBRES	3.90
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	032	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>033 TEXAHUALCO</b>				
001	033	001	SIN NOMBRES	3.90
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	033	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>034 TLAPALA</b>				
001	034	001	SIN NOMBRES	3.90
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	034	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>035 TLAXMALAC</b>				
001	035	001	SIN NOMBRES	3.90
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	035	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>036 XILOCINTLA</b>				

001	036	001	SIN NOMBRES	3.90
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	036	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>037 TULIMAN</b>				
001	037	001	SIN NOMBRES	3.90
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	037	003	TODAS LAS CALLES	3.90
<b>038 XOYACUAUTLA</b>				
001	038	001	SIN NOMBRES	3.90
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
001	038	003	TODAS LAS CALLES	3.90

### III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION 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; muos de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

##### ECONÓMICA

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo

y block; techos de terrado sobre vigías y duelas de madera, vigías de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

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

## **INTERÉS SOCIAL**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

## **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 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.

## **INTERÉS MEDIO**

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

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

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

## **BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 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, dadas de cerramiento, columnas y travesaños. 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, dadas de cerramiento, columnas, travesaños, 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.

## **LUJO**

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA's</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.30
	ECONÓMICA	HAB	0.50
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.00
	REGULAR	HAD	1.50
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.00
	BUENA	HAF	3.50
	MUY BUENA	HAG	5.00
	LUJO	HAH	8.00

### **USO COMERCIAL**

### **ECONÓMICA**

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

## **REGULAR**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

## **BUENA**

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

Elementos estructurales a base de castillos y dadas 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.

## **MUY BUENA**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

## **LUJO**

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y traveses) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montes y Vigas "C").

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

## **DEPARTAMENTAL**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable.

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA's
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.89
	REGULAR	COB	3.76
	BUENA	COC	50.00
	MUY BUENA	COD	100.00
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	150.00
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COF	200.00

## USO INDUSTRIAL

### ECONÓMICA

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

### LIGERA

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### MEDIA

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

## **PESADA**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA's</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	INA	25.00
	LIGERA	INB	32.75
	MEDIANA	INC	38.67
	PESADA	IND	72.34

## **TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.



**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.

**ATENTAMENTE  
LOS DIPUTADOS Y LAS DIPUTADAS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. <b>BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ</b>  PRESIDENTE	PRD			
	DIP. <b>ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL</b>  SECRETARIO	MORENA			
	DIP. <b>ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA</b>  VOCAL	PRI			
	DIP. <b>BEATRIZ MOJICA MORGA</b>  VOCAL	MORENA			
	DIP. <b>JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES</b>  VOCAL	MORENA			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Huitzuko de los Figueroa**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen de la Comisión de Hacienda con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Igualapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Igualapa, Guerrero**; para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número PRT/0403/2022 de fecha 13 de octubre de 2022, el **Ciudadano Omar González Álvarez, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Igualapa, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Igualapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-38/2022** de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso del Estado, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Igualapa, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta **de sesión ordinaria de cabildo** de fecha **12 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Igualapa, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número PRE/378/2022, de fecha 28 de septiembre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Igualapa, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/0977/2022 de fecha 3 de Octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo**

**y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Igualapa, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**PRIMERO.-** *Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 colonias 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 distintos sectores 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 limpieza, 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 Unitarios de Construcción, se considera el valor por metros cuadrados de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizado en su estructura, acabados y manos de obra aplicada en ellos, clasificándola según; USO: habitacional, precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena; se procedió a la formulación de Tabla Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, 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 el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Iqualapa, se dió 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 **10.12 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **4.61 %**.*

*Cabe mencionar, que se propone que en la Ley de ingresos para el municipio de Iqualapa, Guerrero, aplicable para el ejercicio Fiscal 2023 de 6 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con un descuento del 12% y el 10% en el mes de febrero, 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 aplicara un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2023, con*

base las tasas y tarifas previstas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Igualapa, Guerrero.

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

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera y a las localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a la siguiente tabla:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	LOCALIDAD
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>					
12	Guerrero	036	Igualapa	0001	Igualapa
12	Guerrero	036	Igualapa	0002	Acalmani
12	Guerrero	036	Igualapa	0003	Colonia Enrique Rodríguez Cruz
12	Guerrero	036	Igualapa	0004	La Libertad
12	Guerrero	036	Igualapa	0005	Chacalapa
12	Guerrero	036	Igualapa	0006	Llano Grande de los Hilarios
12	Guerrero	036	Igualapa	0008	La Reforma
12	Guerrero	036	Igualapa	0009	San José Buenavista
12	Guerrero	036	Igualapa	0010	San Juan de los Llanos
12	Guerrero	036	Igualapa	0011	Tepatahuac
12	Guerrero	036	Igualapa	0012	La Victoria
12	Guerrero	036	Igualapa	0019	El Capulín
12	Guerrero	036	Igualapa	0024	Chimalapa
12	Guerrero	036	Igualapa	0025	Llano Grande de Juárez

**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.

**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.

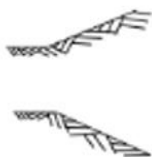
#### D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

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

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

#### 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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

## FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR 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: 
$$\frac{\text{Fed} \quad ((\text{VU} - \text{E}) * 0.90) + (\text{VU} * 0.10)}{\text{VU}}$$

**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 PRE/304/2022, fechado el 12 de agosto de 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 **SFA/SI/CGC/097/2022** de fecha **03 de octubre de 2022**, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## V.- CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Igualapa, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Igualapa, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2023, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% durante el primer mes, a los que enteren en febrero con el 10%; así también se considera el 50% únicamente para personas adultas mayores de 60 años que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, personas con capacidades diferentes, madres jefas de familia y padres solteros.

Que las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Igualapa, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores, se observa la actualización de nuevos asentamientos de calles, colonias y localidades en los cuales algunas guardan proporcionalidad con las de 2022; considerando el crecimiento económico del 3% contenidos en los Criterios Generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2023.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Igualapa, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **6 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio, para quedar como sigue:

**“ARTICULO TERCERO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Igualapa, Guerrero** para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.*”

Que 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 **Igualapa, Guerrero**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

De igual forma, en observancia a las reglas de la Técnica legislativa, la Comisión de Hacienda determina incluir dos artículos transitorios más relativos a la publicación y la remisión del presente Decreto de Tabla de Valores que nos ocupa.

Que vertidas las consideraciones anteriores, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda, **aprobaron en sentido positivo** las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Igualapa, Guerrero**, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IGUALAPA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Igualapa**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

N/P	SECTOR	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREA EN UMAS	
			COMUNICACIÓN CENTROS DE CONSUMO	
			MENOS DE 1-20 HAS.	MAS DE 20-HAS
1	000	TERRENOS DE HUMEDAD	64.67	64.67
2	000	TERRENOS DE RIEGO	64.67	64.67
3	000	TERRENOS DE TEMPORAL	32.33	32.33
4	000	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	12.93	12.93
5	000	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	6.46	6.46

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

**RÚSTICOSTERRENOS 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.

**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 TEMPORAL.**

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, 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 aquellos que por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

## II.- 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	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>COLONIA:001 CENTRO</b>				
001	001	001	Hidalgo	1.32
001	001	002	Galeana	1.32
001	001	003	Monterrey	1.32
001	001	004	Cuauhtémoc	1.32
001	001	005	Melchor Ocampo	1.32
001	001	006	Vicente Guerrero	1.32
001	001	007	Altamirano	1.32
001	001	008	Reforma	1.32
001	001	009	Álvarez	1.32
001	001	010	Nabor Ojeda Caballero	1.32
001	001	011	Iturbide	1.32
001	001	012	Obregón	1.32
001	001	013	Las demás calles	1.32
<b>COLONIA:002 BARRIO NUEVO</b>				
001	002	001	Galeana	1.31
001	002	002	Monterrey	1.31
001	002	003	Hidalgo	1.31
001	002	004	Melchor Ocampo	1.31
001	002	005	Vicente Guerrero	1.31
001	002	006	Las demás calles	1.31
<b>COLONIA:003 BARRIO LA PLAYA</b>				

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	003	001	Aldama	1.31
001	003	002	Enrique Rodríguez	1.31
001	003	003	Carranza	1.31
001	003	004	Álvarez	1.31
001	003	005	Melchor Ocampo	1.31
001	003	006	Francisco I Madero	1.31
001	003	007	Calle sin nombre	1.31
001	003	008	Las demás calles	1.31
<b>COLONIA:004 BARRIO LA POZA</b>				
001	004	001	Álvarez	1.31
001	004	002	Melchor Ocampo	1.31
001	004	003	Hidalgo	1.31
001	004	004	Nabor Ojeda Caballero	1.31
001	004	005	Hidalgo	1.31
001	004	006	Sin nombre	1.31
001	004	007	Las demás calles	1.31
<b>COLONIA:005 BARRIO LA GACHUPINA</b>				
001	005	001	Nabor Ojeda Caballero	1.31
001	005	002	Morelos	1.31
001	005	003	Niño perdido	1.31
001	005	004	Sin nombre	1.31
001	005	005	Las demás calles	1.31
<b>COLONIA:006 BARRIO DEL PANTEÓN</b>				
001	006	001	Iturbide	1.31
001	006	002	Netzahualcóyotl	1.31
001	006	003	Cuauhtémoc	1.31
001	006	004	Las demás calles	1.31
<b>COLONIA:007 BARRIO TEPETALES</b>				
001	007	001	Francisco I Madero	1.30
001	007	002	Calle sin nombre	1.30
001	007	003	Las demás calles	1.30
<b>COLONIA:008 BARRIO DEL TEPEYAC</b>				

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	008	001	Aldama	1.30
001	008	002	Barranca	1.30
001	008	003	Calle sin nombre	1.30
001	008	004	Salida a la Libertad	1.30
001	008	005	Obregón	1.30
001	008	006	La pípila	1.30
001	008	007	Las demás calles	1.30
<b>COLONIA:009 BARRIO LA VILLITA</b>				
001	009	001	La pípila	1.30
001	009	002	Niños Héroe	1.30
001	009	003	Francisco I Madero	1.30
001	009	004	Calle sin nombre	1.30
001	009	005	Las demás calles	1.30
<b>COLONIA:010 BARRIO YOLOXOCHITL</b>				
001	010	001	La pípila	1.30
001	010	002	Niños héroes	1.30
001	010	003	Reforma	1.30
001	010	004	Francisco I Madero	1.30
001	010	005	Las demás calles	1.30
<b>COLONIA:011 LA CAMPESINA</b>				
001	011	001	Melchor Ocampo	1.30
001	011	002	Hidalgo	1.30
001	011	003	Monterrey	1.30
001	011	004	Las demás calles	1.30
<b>COLONIA:012 BARRIO DEL PANTEÓN</b>				
001	012	001	René Juárez	1.30
001	012	002	Cuauhtémoc	1.30
001	012	003	Netzahualcoyotl	1.30
001	012	004	Las demás calles	1.30
<b>COLONIA:013 CERVANTES DELGADO</b>				
001	013	001	Emiliano Zapata	1.30

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	013	002	Matamoros	1.30
001	013	003	Sentimientos de la Nación	1.30
001	013	004	Allende	1.30
001	013	005	Abasolo	1.30
001	013	006	Sin nombre	1.30
001	013	007	Las demás calles	1.30
<b>COLONIA:014 COLONIA DEL PRI</b>				
001	014	001	Galeana Álvarez	1.30
001	014	002	Hermenegildo Galeana	1.30
001	014	003	Las demás calles	1.30

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>Localidad 015: Llano Grande de Juárez</b>				
001	015	001	Sin nombre	1.30
001	015	002	Andador sin nombre	1.30
001	015	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 016: San José Buenavista</b>				
001	016	001	Sin nombre	1.30
001	016	002	Andador sin nombre	1.30
001	016	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 017: Acalmani</b>				
001	017	001	Sin nombre	1.30
001	017	002	Andador sin nombre	1.30
001	017	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 018: La Victoria</b>				
001	018	001	Sin nombre	1.30
001	018	002	Andador sin nombre	1.30
001	018	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 019: Llano Grande de los Hilarios</b>				
001	019	001	Sin nombre	1.30
001	019	002	Andador sin nombre	1.30
001	019	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 020: La Libertad</b>				

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	020	001	Sin nombre	1.30
001	020	002	Andador sin nombre	1.30
001	020	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 021: San Juan de los Llanos</b>				
001	021	001	Sin nombre	1.30
001	021	002	Andador sin nombre	1.30
001	021	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 022: Colonia Enrique Rodríguez</b>				
001	022	001	Sin nombre	1.30
001	022	002	Andador sin nombre	1.30
001	022	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 023: La Reforma</b>				
001	023	001	Sin nombre	1.30
001	023	002	Andador sin nombre	1.30
001	023	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 024: El Capulín</b>				
001	024	001	Sin nombre	1.30
001	024	002	Andador sin nombre	1.30
001	024	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 025: Chimalapa</b>				
001	025	001	Sin nombre	1.30
001	025	002	Andador sin nombre	1.30
001	025	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 026: Chacalapa</b>				
001	026	001	Sin nombre	1.30
001	026	002	Andador sin nombre	1.30
001	026	003	Todas las calles	1.30
<b>Localidad 027: Tepatahuac</b>				
001	027	001	Sin nombre	1.30
001	027	002	Andador sin nombre	1.30
001	027	003	Todas las calles	1.30

**III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION 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 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 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 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 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, travesaños, 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.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2. EN UMAS</b>
<b>H A B I T A C I O N A L</b>	PRECARIA	HAA	0.77
	ECONÓMICA	HAB	0.82
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.06
	MUY BUENA	HAE	1.19

### **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, sus 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 dadas 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.

### **MUY BUENA.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, traveses y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones

completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> .EN UMAS
C O M E R C I A L	ECONÓMICA	COA	0.89
	REGULAR	COB	1.01
	BUENA	COC	1.14
	MUY BUENA	COD	1.25

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Igualapa**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** 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.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Igualapa, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero; diciembre 2 de 2022.

**ATENTAMENTE  
LAS Y LOS DIPUTADOS COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ PRESIDENTE	PRD			
	DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL SECRETARIO	MORENA			
	DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA VOCAL	PRI			
	DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA VOCAL	MORENA			
	DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES VOCAL	MORENA			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Igualapa, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
PRESENTES.**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número Pre/049/2022, del 15 de octubre de 2022, el Ciudadano Licenciado Eric Sandro Leal Cantú, Presidente Municipal Constitucional de **Iliatenco**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año 2022, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-39/2022, de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta iniciativa con proyecto de decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los y las integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2022, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo Municipal, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número

Pre/042/2022, fechado el 5 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de Iliatenco, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1030/2022, de fecha 06 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

#### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 susceptibles para explotación forestal; 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 y 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, Rústico y Construcción 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 el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Iliatenco, 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 **2 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **3.24 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **12 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 el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece solo una zona catastral 01, agrupando a la cabecera municipal y junto a todas las localidades en el sector catastral 001, dejando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, como se presenta en las siguientes tablas:

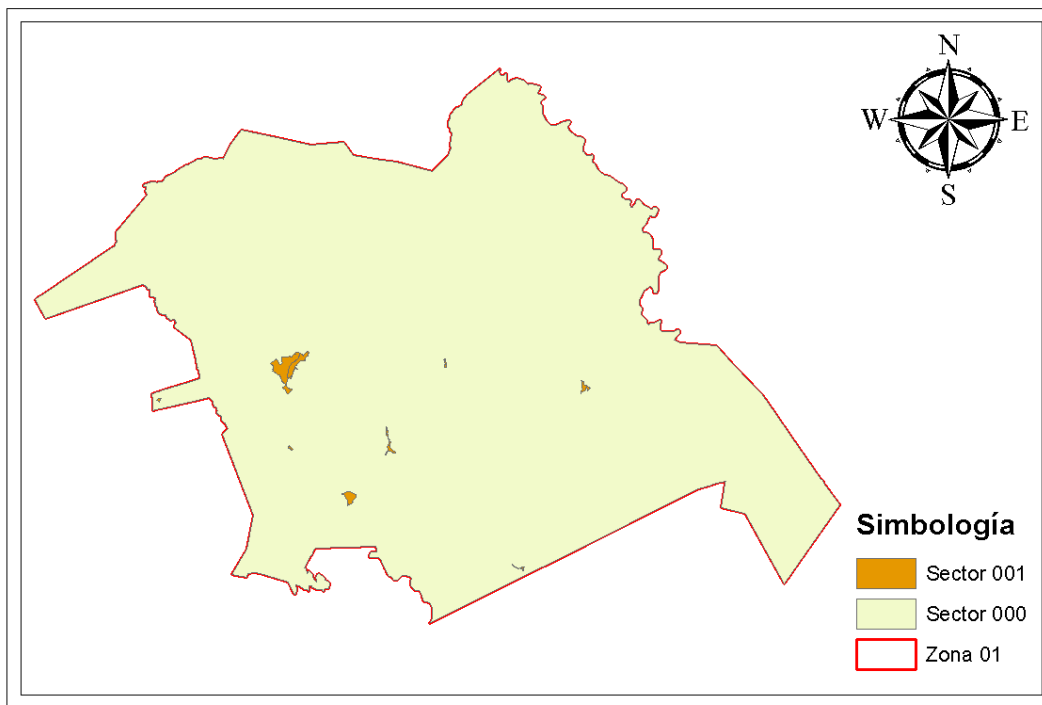
**CABECERA MUNICIPAL Y LOCALIDADES SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	081	ILIATENCO	001	ILIATENCO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	002	UNIVERSIDAD
12	Guerrero	081	ILIATENCO	003	AVIACIÓN
12	Guerrero	081	ILIATENCO	004	ALCHIPAHUAC
12	Guerrero	081	ILIATENCO	005	ARROYO SAN PEDRO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	006	CERRO CUATE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	007	CRUZTOMAHUAC
12	Guerrero	081	ILIATENCO	008	EL ASERRADERO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	009	TLAHUITEPEC
12	Guerrero	081	ILIATENCO	010	SAN JOSÉ VISTA HERMOSA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	011	AGUA FRÍA

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	081	ILIATENCO	012	BARRANCA XALE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	013	CAÑADA SUR
12	Guerrero	081	ILIATENCO	014	CERRO ARDILLA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	015	CERRO TEJON
12	Guerrero	081	ILIATENCO	016	CRUZ LA VILLA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	017	CRUZ VERDE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	018	LA CIENEGA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	019	LOMA ENCINO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	021	OJO DE AGUA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	022	ORIENTAL
12	Guerrero	081	ILIATENCO	023	PORTEZUELO DEL CLARIN
12	Guerrero	081	ILIATENCO	024	PLAN CANTU
12	Guerrero	081	ILIATENCO	025	PLAN GALEANA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	026	SAN ANTONIO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	027	SAN ISIDRO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	028	SANTA CRUZ HERNANDEZ
12	Guerrero	081	ILIATENCO	029	SANTA CECILIA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	030	SAN JUAN DEL RIO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	031	SAN JOSE (ARROYO SAN PEDRO)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	032	PIEDRA BLANCA (ASERRADERO)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	033	TIERRA COLORADA (CRUZTOMAHUAC)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	034	SAN MARTIN DE PORRES
12	Guerrero	081	ILIATENCO	035	13 DE SEPTIEMBRE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	036	VISTA HERMOSA
12	Guerrero	081	ILIATENCO	037	VISTA ALEGRE
12	Guerrero	081	ILIATENCO	038	CERRO GUAYABO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	039	10 DE MAYO (PORTEZUELO DEL CLARIN)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	040	EL PARAISO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	041	RENACIMIENTO (ASERRADERO)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	042	LOMA BONITA (ASERRADERO)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	043	LLANO PARAJITO
12	Guerrero	081	ILIATENCO	044	FLOR DE CORAZON
12	Guerrero	081	ILIATENCO	045	LA PAROTA (TLAHUITEPEC)
12	Guerrero	081	ILIATENCO	046	PLAN OCOTERO

**SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	081	ILIATENCO		Terrenos Rústicos



**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:

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

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

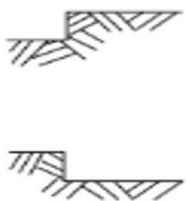
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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

### 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:

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	C L A S I F I C A C I O N				
	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: 
$$\text{Fed} = \frac{((\text{VU} - \text{E}) * 0.90) + (\text{VU} * 0.10)}{\text{VU}}$$

**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 PRE/038/2022, fechado el **23 DE SEPTIEMBRE DE 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 SFA/SI/CGC/1030/2022, de fecha **06 DE OCTUBRE DE 2022**, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades

para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el H. Ayuntamiento de **Iliatenco**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Iliatenco**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2022**, para que el incremento del próximo año 2023 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó**

**contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el H. Ayuntamiento Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Iliatenco**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **12 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

***“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Iliatenco, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.***

Que a juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **Iliatenco**, Guerrero, en cuanto al cobro del impuesto predial, considera procedente aprobar las propuestas de Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción, respetando la facultad constitucional establecida en el artículo 115 de nuestra Carta Magna.

Que la Dirección de Catastro Municipal, 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 **Iliatenco**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **2 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de

valores de construcción representan un promedio de **3.24 %**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Que vertidas las consideraciones anteriores, los diputados y las diputadas integrantes de la Comisión de Hacienda, aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el H. Ayuntamiento Municipal de **Iliatenco**, Guerrero, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ILIATENCO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.**

**SECTOR CATASTRAL 000**

<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>CLAVE DE SECTOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR</b>	<b>VALOR POR HA EN UMA.</b>
000	1	Terrenos de Riego.	55.9
000	2	Terrenos de Humedad.	54.6
000	3	Terrenos de Temporal.	53.3
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	6.50
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	5.20
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	5.33
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	5.54
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	299.26

**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 EXPLOTACION FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

## **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 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. 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, dadas de cerramiento, columnas y travesaños. 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, travesaños, 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.

## **II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

### **SECTOR CATASTRAL 001**

Definición de: VALOR EN UMA POR M<sup>2</sup>, 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.

<b>SECTOR</b>	<b>COLONIA/BARRIO</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup> EN UMA</b>
<b>No. de Código</b>			<b>Ubicación</b>	
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	16 DE SEPTIEMBRE	0.59

001	001	002	ALLENDE	0.59
001	001	003	CUAUHTÉMOC	0.59
001	001	004	5 DE MAYO	0.59
001	001	005	VILLA DE GUADALUPE	0.59
001	001	006	CENTENARIO	0.59
001	001	007	IGNACIO ZARAGOZA	0.59
001	001	008	BENITO JUÁREZ	0.59
001	001	009	PROGRESO	0.59
001	001	010	EMILIANO ZAPATA	0.59
001	001	011	PORFIRIO DÍAZ	0.59
001	001	012	VICENTE GUERRERO	0.59
001	001	013	TERESITA	0.59
001	001	014	ABASOLO	0.59
001	001	015	NICOLÁS BRAVO	0.59
001	001	016	MIGUEL HIDALGO	0.59
001	001	017	RODOLFO NERI VELA	0.59
001	001	018	JUAN N. ÁLVAREZ	0.59
001	001	019	AVENIDA TLAPA	0.59
001	001	020	RENACIMIENTO	0.59
001	001	021	RUFFO FIGUEROA	0.59
001	001	022	PROLONGACIÓN CUAUHTÉMOC	0.59
001	001	023	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.59
001	001	024	LA CIENEGA	0.59
001	001	025	PROLONGACIÓN ZARAGOZA	0.59
001	001	026	PROLONGACIÓN CENTENARIO	0.59
001	001	027	LIBERTADORES	0.59

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Localidades	
<b>002 UNIVERSIDAD</b>				
001	002	001	Sin nombre	0.39
001	002	002	Andador sin nombre	0.39
001	002	003	Todas las calles	0.39
<b>003 AVIACIÓN</b>				
001	003	001	Sin nombre	0.39
001	003	002	Andador sin nombre	0.39
001	003	003	Todas las calles	0.39

<b>004 ALCHIPAHUAC</b>				
001	004	001	Sin nombre	0.39
001	004	002	Andador sin nombre	0.39
001	004	003	Todas las calles	0.39
<b>005 ARROYO SAN PEDRO</b>				
001	005	001	Sin nombre	0.39
001	005	002	Andador sin nombre	0.39
001	005	003	Todas las calles	0.39
<b>006 CERRO CUATE</b>				
001	006	001	Sin nombre	0.39
001	006	002	Andador sin nombre	0.39
001	006	003	Todas las calles	0.39
<b>007 CRUZTOMAHUAC</b>				
001	007	001	Sin nombre	0.39
001	007	002	Andador sin nombre	0.39
001	007	003	Todas las calles	0.39
<b>008 EL ASERRADERO</b>				
001	008	001	Sin nombre	0.39
001	008	002	Andador sin nombre	0.39
001	008	003	Todas las calles	0.39
<b>009 TLAHUIEPEC</b>				
001	009	001	Sin nombre	0.39
001	009	002	Andador sin nombre	0.39
001	009	003	Todas las calles	0.39
<b>SAN JOSÉ VISTA HERMOSA</b>				
001	010	001	Sin nombre	0.39
001	010	002	Andador sin nombre	0.39
001	010	003	Todas las calles	0.39

<b>SECTOR</b>	<b>LOCALIDAD</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA</b>
<b>No. de Código</b>			<b>Ubicación</b>	
<b>011 AGUA FRÍA</b>				
001	011	001	Sin nombre	0.30
001	011	002	Andador sin nombre	0.30
001	011	003	Todas las calles	0.30
<b>012 BARRANCA XALE</b>				
001	012	001	Sin nombre	0.30
001	012	002	Andador sin nombre	0.30

001	012	003	Todas las calles	0.30
<b>013 CAÑADA SUR</b>				
001	013	001	Sin nombre	0.30
001	013	002	Andador sin nombre	0.30
001	013	003	Todas las calles	0.30
<b>014 CERRO ARDILLA</b>				
001	014	001	Sin nombre	0.30
001	014	002	Andador sin nombre	0.30
001	014	003	Todas las calles	0.30
<b>015 CERRO TEJON</b>				
001	015	001	Sin nombre	0.30
001	015	002	Andador sin nombre	0.30
001	015	003	Todas las calles	0.30
<b>016 CRUZ LA VILLA</b>				
001	016	001	Sin nombre	0.30
001	016	002	Andador sin nombre	0.30
001	016	003	Todas las calles	0.30
<b>017 CRUZ VERDE</b>				
001	017	001	Sin nombre	0.30
001	017	002	Andador sin nombre	0.30
001	017	003	Todas las calles	0.30
<b>018 LA CIENEGA</b>				
001	018	001	Sin nombre	0.30
001	018	002	Andador sin nombre	0.30
001	018	003	Todas las calles	0.30
<b>019 LOMA DE CUAPINOLE</b>				
001	019	001	Sin nombre	0.30
001	019	002	Andador sin nombre	0.30
001	019	003	Todas las calles	0.30

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>020 LOMA ENCINO</b>				
001	020	001	Sin nombre	0.30
001	020	002	Andador sin nombre	0.30
001	020	003	Todas las calles	0.30
<b>021 LOMA DE LAS VIGAS</b>				
001	021	001	Sin nombre	0.30

001	021	002	Andador sin nombre	0.30
001	021	003	Todas las calles	0.30
<b>022 OJO DE AGUA</b>				
001	022	001	Sin nombre	0.30
001	022	002	Andador sin nombre	0.30
001	022	003	Todas las calles	0.30
<b>023 ORIENTAL</b>				
001	023	001	Sin nombre	0.30
001	023	002	Andador sin nombre	0.30
001	023	003	Todas las calles	0.30
<b>024 PORTEZUELO DEL CLARIN</b>				
001	024	001	Sin nombre	0.30
001	024	002	Andador sin nombre	0.30
001	024	003	Todas las calles	0.30
<b>025 PLAN CANTU</b>				
001	025	001	Sin nombre	0.30
001	025	002	Andador sin nombre	0.30
001	025	003	Todas las calles	0.30
<b>026 PLAN GALEANA</b>				
001	026	001	Sin nombre	0.30
001	026	002	Andador sin nombre	0.30
001	026	003	Todas las calles	0.30
<b>027 SAN ANTONIO</b>				
001	027	001	Sin nombre	0.30
001	027	002	Andador sin nombre	0.30
001	027	003	Todas las calles	0.30
<b>028 SAN ISIDRO</b>				
001	028	001	Sin nombre	0.30
001	028	002	Andador sin nombre	0.30
001	028	003	Todas las calles	0.30

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>029 SANTA CRUZ HERNÁNDEZ</b>				
001	029	001	Sin nombre	0.30
001	029	002	Andador sin nombre	0.30
001	029	003	Todas las calles	0.30
<b>030 SANTA CECILIA</b>				

001	030	001	Sin nombre	0.30
001	030	002	Andador sin nombre	0.30
001	030	003	Todas las calles	0.30
<b>SAN JUAN DEL RIO</b>				
001	031	001	Sin nombre	0.30
001	031	002	Andador sin nombre	0.30
001	031	003	Todas las calles	0.30
<b>032 SAN JOSE (ARROYO SAN PEDRO)</b>				
001	032	001	Sin nombre	0.30
001	032	002	Andador sin nombre	0.30
001	032	003	Todas las calles	0.30
<b>033 PIEDRA BLANCA (ASERRADERO)</b>				
001	033	001	Sin nombre	0.30
001	033	002	Andador sin nombre	0.30
001	033	003	Todas las calles	0.30
<b>034 TIERRA COLORADA (CRUZTOMAHUAC)</b>				
001	034	001	Sin nombre	0.30
001	034	002	Andador sin nombre	0.30
001	034	003	Todas las calles	0.30
<b>035 SAN MARTIN DE PORRES</b>				
001	035	001	Sin nombre	0.30
001	035	002	Andador sin nombre	0.30
001	035	003	Todas las calles	0.30
<b>036 13 DE SEPTIEMBRE</b>				
001	036	001	Sin nombre	0.30
001	036	002	Andador sin nombre	0.30
001	036	003	Todas las calles	0.30
<b>037 VISTA HERMOSA</b>				
001	037	001	Sin nombre	0.30
001	037	002	Andador sin nombre	0.30
001	037	003	Todas las calles	0.30

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>038 VISTA ALEGRE</b>				
001	038	001	Sin nombre	0.30
001	038	002	Andador sin nombre	0.30
001	038	003	Todas las calles	0.30

<b>039 CERRO GUAYABO</b>				
001	039	001	Sin nombre	0.27
001	039	002	Andador sin nombre	0.27
001	039	003	Todas las calles	0.27
<b>040 10 DE MAYO (PORTEZUELO DEL CLARIN)</b>				
001	040	001	Sin nombre	0.27
001	040	002	Andador sin nombre	0.27
001	040	003	Todas las calles	0.27
<b>041 EL PARAISO</b>				
001	041	001	Sin nombre	0.27
001	041	002	Andador sin nombre	0.27
001	041	003	Todas las calles	0.27
<b>042 RENACIMIENTO (ASERRADERO)</b>				
001	042	001	Sin nombre	0.27
001	042	002	Andador sin nombre	0.27
001	042	003	Todas las calles	0.27
<b>043 LOMA BONITA (ASERRADERO)</b>				
001	043	001	Sin nombre	0.27
001	043	002	Andador sin nombre	0.27
001	043	003	Todas las calles	0.27
<b>044 LLANO PARAJITO</b>				
001	044	001	Sin nombre	0.27
001	044	002	Andador sin nombre	0.27
001	044	003	Todas las calles	0.27
<b>045 FLOR DE CORAZON</b>				
001	045	001	Sin nombre	0.27
001	045	002	Andador sin nombre	0.27
001	045	003	Todas las calles	0.27
<b>046 LA PAROTA (TLAHUITEPEC)</b>				
001	046	001	Sin nombre	0.27
001	046	002	Andador sin nombre	0.27
001	046	003	Todas las calles	0.27
<b>047 PLAN OCOTERO</b>				
001	047	001	Sin nombre	0.27
001	047	002	Andador sin nombre	0.27
001	047	003	Todas las calles	0.27

<b>III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. UMA's</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.36
	ECONÓMICA	HAB	0.47
	REGULAR	HAC	0.59
	BUENA	HAD	0.71
	MUY BUENA	HAE	1.18

### **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 dadas 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 /M <sup>2</sup> . UMA´s
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	0.59
	REGULAR	COB	0.83
	BUENA	COC	1.78

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.





**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Iliatenco, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Iliatenco**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 09 de noviembre de 2022.

**ATENTAMENTE  
LOS DIPUTADOS Y LAS DIPUTADAS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ  PRESIDENTE	PRD			
	DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL  SECRETARIO	MORENA			
	DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA  VOCAL	PRI			
	DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA  VOCAL	MORENA			
	DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES  VOCAL	MORENA			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Iliatenco**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
PRESENTES.**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, a fin de emitir el dictamen con proyecto de decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número JJH/PM/0090/121022, del 14 de octubre de 2022, la Ciudadana Lic. Orquídia Hernández Mendoza, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año 2022, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-41/2022, de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este

Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de ley respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta iniciativa con proyecto de decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los y las integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 12 de octubre de 2022, de la que se desprende que las y los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número JJH/TM/029/2022, fechado el 3 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1010/2022, de fecha 5 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

#### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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, regular, 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 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 el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, 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, el centro de la ciudad, y otros de interés popular, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. Para la presente tabla de valores se realizó un estudio de mercado con la finalidad de proponer los valores catastrales para el ejercicio fiscal 2023, teniendo estos una relación de **6.60 %** promedio entre el valor catastral y el valor comercial resultante, en cuanto a los valores de construcción tienen una relación del **14.40 %** con respecto a los valores comerciales.

Cabe mencionar que tomando en cuenta que la economía en el municipio es muy baja y el municipio es pequeño, se continuara con la misma tasa de **4 al millar** anual, tratando de fomentar el pago del impuesto predial, ya que en el municipio de José Joaquín de Herrera no se recaudan suficientes ingresos propios; además que se continuara apoyando al contribuyente que entere durante el mes de enero la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con un descuento de un 20 %, febrero 15 %, marzo el 10%, y un 50 % a madres solteras y adultos mayores.

**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 en la presente tabla; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000 y a las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a la siguiente tabla:

**SECTOR CATASTRAL 001**

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Clave de localidad</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079001	HUEYCANTENANGO

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079002	ACALCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079003	AGUA ZARCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079004	AHUACOCIJTIC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079005	AJACAYAN ORIENTE
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079006	AJCAPATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079007	LOS AMATES
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079008	AMATITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079009	ANSELMO PASTOR
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079010	APANGUITO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079011	APOZONALCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079012	ATEMPA ORIENTE
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079013	AXOLOAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079014	AYAHUALTEMPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079015	AYOMOLTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079016	EL BARZAMO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079017	BUENA VISTA DE LOS AIRES
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079018	CACAHUATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079019	CACAHUATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079020	CACALOTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079021	EL CARACOL
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079022	COPALcingo
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079023	COXILOTILÁN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079024	CUITLANISTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079025	CHAHUIXCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079026	DOSPANOS

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079027	ITECHCOIXTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079028	IXCATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079029	IXTLAHUAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079030	LA LAGUNA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079031	MAMANCAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079032	LOBOTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079033	MAZAZONTECOMAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079034	LA MOHONERA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079035	NANAHUATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079036	OCOCTILICAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079037	OCOTEQUITZIN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079038	OCOTECOMACTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079039	LOS OCOTITOS
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079040	OZTOTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079041	PUENTE IXTLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079042	QUETZALAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079043	SAN MARCOS IXTLAHUAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079044	TECUAPANGO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079045	EL TEJOCOTE
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079046	TEMIXCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079047	TENANTIPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079048	TEOCALIXTLAHUACAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079049	TEOYATLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079050	TEPETITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079051	TEPETLAZALCO

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079052	TEPOZCOTLALOCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079053	TEQUIXCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079054	TLACOAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079055	TLAIXCOATIPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079056	TLALCHICHILTIPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079057	TLALCHICHILTIPAN nuevo
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079058	TLACHIMALTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079059	TLALOJCAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079060	TLATLAJQUITEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079061	TLAYOLAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079062	TOCTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079063	TOMACTILICAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079064	TONALAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079065	TONALTEME
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079066	TOTOLEAPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079067	ZACAIXTLAHUACAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079068	ZACATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079069	ZINTIOTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079070	ZOMPANTITLÁN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079071	LA HACIENDITA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079072	ZINTIOTITLAN LOS PINOS
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079073	JUQUILITA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079074	OCOTITOS II
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079075	ZACATEPEC VIEJO

**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**

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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**

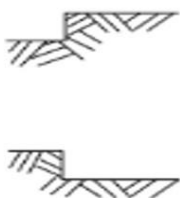
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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:

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR USO y POR CLASIFICACION				
USO	CLASIFICACION			
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS			
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40

**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 JJ/TM/029/2022, fechado el 03 de octubre de 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 SFA/SI/CGC/1010/2022 de fecha 05 de octubre de 2022, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

## V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su

estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20%, durante el segundo mes el 15% y en el tercer mes 10%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2022**, para que el incremento del próximo año 2023 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **4 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros

excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

***“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de José Joaquín de Herrera, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.***

Que 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 **José Joaquín de Herrera**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **6.60 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **14.40 %**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Que vertidas las consideraciones anteriores, los diputados y las diputadas integrantes de la Comisión de Hacienda, aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, por lo que se pone a consideración del Pleno del Congreso del Estado el siguiente proyecto de:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JOSÉ JOAQUÍN DE HERRERA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

## SECTOR CATASTRAL 000

<b>I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.</b>			
<b>SECTOR</b>	<b>NO.</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR HA. EN UMA</b>
	<b>PROG.</b>	<b>UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA</b>	
000	1	Terrenos de Humedad	82.85
000	2	Terrenos de Riego	71.01
000	3	Terrenos de Temporal	59.18
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	47.34
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	47.34
000	6	Terrenos de Monte Alto en Explotación Forestal	82.85
000	7	Terrenos de Monte Alto sin Explotación Forestal	82.85
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	59.18

### **DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO.**

**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.

**TERRENOS DE TEMPORAL.** Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, 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 aquellos 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 EN 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.

**TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.** Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

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

## II. 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	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN/UBICACIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
<b>001 COLONIA CENTRO</b>				
001	001	001	INSURGENTES	0.71
001	001	002	VICENTE GUERRERO	0.71
001	001	003	JUAREZ	0.71
001	001	004	GUADALUPE VICTORIA	0.71
001	001	005	REVOLUCIÓN	0.71
001	001	006	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	001	007	LA QUEBRADA	0.65
001	001	008	ZARAGOZA	0.65
001	001	009	LA SOLEDAD	0.65
001	001	010	NIÑOS HÉROES	0.59
001	001	011	AMATE	0.59
001	001	012	CUAUHTÉMOC	0.59

<b>002 COLONIA TEPANGO</b>				
001	002	001	VICENTE GUERRERO	0.59
001	002	002	NICOLÁS BRAVO	0.59
001	002	003	LOS OCOTES	0.59
001	002	004	MELCHOR OCAMPO	0.59
<b>003 COLONIA CHICHICAPA</b>				
001	003	001	VICENTE GUERRERO	0.59
001	003	002	COLOSIO	0.59
001	003	003	EMILIANO ZAPATA	0.59
001	003	004	MELCHOR OCAMPO	0.59
<b>004 COLONIA PIEDRA COLORADA</b>				
001	004	001	CTRA. CHILAPA- HUEYCANTENANGO	0.59
001	004	002	MORALES	0.59
001	004	003	VICENTE GUERRERO	0.59
001	004	004	XOCHIMILCO	0.59
001	004	005	COLOSIO	0.59
001	004	006	YANKUIK	0.59
001	004	007	AHUEXOTITLÁN	0.59
001	004	008	PRIV. MORALES	0.59
001	004	009	TEHUEHUEMEJ	0.59
<b>005 COLONIA XAMIQUELCO</b>				
001	005	001	SAN MIGUEL	0.59
001	005	002	OLINTEPEC	0.59
001	005	003	SIN NOMBRE	0.59
<b>006 COLONIA AGUA ZARCA</b>				
001	006	001	MELCHOR OCAMPO	0.59
001	006	002	SIN NOMBRE	0.59
001	006	003	SIN NOMBRE	0.59
<b>007 COLONIA LA ESTACIÓN</b>				
001	007	001	MELCHOR OCAMPO	0.59
001	007	002	LOS OCOTES	0.59
001	007	003	NICOLÁS BRAVO	0.59
<b>008 COLONIA LA MIRA</b>				
001	008	001	CTRA. CHILAPA- IXCATLA	0.59
001	008	002	LOS ÁNGELES	0.59
001	008	003	AMATE	0.59
001	008	004	SIN NOMBRE	0.59
<b>009 COLONIA TETSILINI</b>				
001	009	001	SAN JOSÉ	0.59
<b>LOCALIDADES</b>				

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCION	VALOR
No. de Código			Ubicación	POR M2 EN UMA
<b>ACALCO</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.59
001	010	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	010	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>AGUA ZARCA</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.59
001	011	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	011	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>AHUACOSIJITIC</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.59
001	012	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	012	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>AJACAYAN ORIENTE</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.59
001	013	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	013	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>AJCAPATLA</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.59
001	014	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	014	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>LOS AMATES</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.59
001	015	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	015	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>AMATITLAN</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.59
001	016	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	016	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ANSELMO PASTOR</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.59
001	017	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	017	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>APANGUITO</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.59
001	018	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	018	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>APOZONALCO</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.59
001	019	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59

001	019	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ATEMPA ORIENTE</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.59
001	020	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	020	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>AXOLAPA</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.59
001	021	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	021	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>AYAHUALTEMPA</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.59
001	022	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	022	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>AYOMOLTEPEC</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.59
001	023	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	023	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>EL BARZAMO</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.59
001	024	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	024	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>BUENA VISTA</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.59
001	025	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	025	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>CACAHUATEPEC</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.59
001	026	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	026	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>CACAHUATLA</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.59
001	027	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	027	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>CACALOTEPEC</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.59
001	028	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	028	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>EL CARACOL</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.59
001	029	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	029	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>COPALCINGO</b>				

001	030	001	SIN NOMBRE	0.59
001	030	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	030	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>COXILOTITLAN</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.59
001	031	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	031	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>CUITLANEXTEPEC</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.59
001	032	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	032	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>CHAHUIXCO</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.59
001	033	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	033	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>DOS PAÑOS</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.59
001	034	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	034	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ITECHCOIXTEPEC</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.59
001	035	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	035	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>IXCATLA</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.59
001	036	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	036	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>IXTLAHUACAN</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.59
001	037	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	037	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>LA LAGUNA</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.59
001	038	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	038	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>MAMANCA</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.59
001	039	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	039	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>MANANTIAL DE LA SELVA</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.59
001	040	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59

001	040	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>MAZAZONTECOMAC</b>				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.59
001	041	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	041	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>LA MOHONERA</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.59
001	042	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	042	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>NANAHUATEPEC</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.59
001	043	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	043	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>OCOTILICAN</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.59
001	044	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	044	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>OCOTEQUITZIN</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.59
001	045	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	045	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>OCOTETOMACTILÁN</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.59
001	046	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	046	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>LOS OCOTITOS</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.59
001	047	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	047	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>OXTOTILÁN</b>				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.59
001	048	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	048	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>PUENTE IXTLA</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.59
001	049	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	049	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>QUETZALAPA</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.59
001	050	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	050	003	TODAS LAS CALLES	0.59

<b>SAN MARCOS IXTLÁHUAC</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.59
001	051	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	051	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TECUAPANGO</b>				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.59
001	052	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	052	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TEJOCOTE</b>				
001	053	001	SIN NOMBRE	0.59
001	053	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	053	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TEMIXCO</b>				
001	054	001	SIN NOMBRE	0.59
001	054	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	054	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TENANTIPAN</b>				
001	055	001	SIN NOMBRE	0.59
001	055	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	055	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TEOCALIXTLAHUACAN</b>				
001	056	001	SIN NOMBRE	0.59
001	056	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	056	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TEOYATLÁN</b>				
001	057	001	SIN NOMBRE	0.59
001	057	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	057	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TEPETITLÁN</b>				
001	058	001	SIN NOMBRE	0.59
001	058	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	058	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TEPETLAZALCO</b>				
001	059	001	SIN NOMBRE	0.59
001	059	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	059	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TEPOZCOTLALOCA</b>				
001	060	001	SIN NOMBRE	0.59
001	060	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	060	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TEQUIXCA</b>				
001	061	001	SIN NOMBRE	0.59

001	061	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	061	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TLACOPA</b>				
001	062	001	SIN NOMBRE	0.59
001	062	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	062	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TLAIXCOATIPAN</b>				
001	063	001	SIN NOMBRE	0.59
001	063	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	063	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TLACHICHILPAN</b>				
001	064	001	SIN NOMBRE	0.59
001	064	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	064	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TLACHICHITILPAN NUEVO</b>				
001	065	001	SIN NOMBRE	0.59
001	065	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	065	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TLACHIMALTEPEC</b>				
001	066	001	SIN NOMBRE	0.59
001	066	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	066	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TLALOJCAN</b>				
001	067	001	SIN NOMBRE	0.59
001	067	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	067	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TLATLAQUITEPEC</b>				
001	068	001	SIN NOMBRE	0.59
001	068	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	068	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TLAYOLAPA</b>				
001	069	001	SIN NOMBRE	0.59
001	069	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	069	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TOCTEPEC</b>				
001	070	001	SIN NOMBRE	0.59
001	070	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	070	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TOCMATILICAN</b>				
001	071	001	SIN NOMBRE	0.59
001	071	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	071	003	TODAS LAS CALLES	0.59

<b>TONALAPA</b>				
001	072	001	SIN NOMBRE	0.59
001	072	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	072	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TONALTEME</b>				
001	073	001	SIN NOMBRE	0.59
001	073	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	073	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>TOTLEAPAN</b>				
001	074	001	SIN NOMBRE	0.59
001	074	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	074	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ZACAIXTLAHUACAN</b>				
001	075	001	SIN NOMBRE	0.59
001	075	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	075	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ZACATEPEC</b>				
001	076	001	SIN NOMBRE	0.59
001	076	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	076	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ZINTIOTITLAN</b>				
001	077	001	SIN NOMBRE	0.59
001	077	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	077	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ZOMPANTITLÁN</b>				
001	078	001	SIN NOMBRE	0.59
001	078	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	078	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>LA HACIENDITA</b>				
001	079	001	SIN NOMBRE	0.59
001	079	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	079	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ZINTIOTITLAN LOS PINOS</b>				
001	080	001	SIN NOMBRE	0.59
001	080	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	080	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>JUQUILITA</b>				
001	081	001	SIN NOMBRE	0.59
001	081	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	081	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>OCOTITOS II</b>				
001	082	001	SIN NOMBRE	0.59

001	082	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	082	003	TODAS LAS CALLES	0.59
<b>ZACATEPEC VIEJO</b>				
001	083	001	SIN NOMBRE	0.59
001	083	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.59
001	083	003	TODAS LAS CALLES	0.59

### 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. 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 madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas 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 3.0 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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<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 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. Disponen de una superficie de lote 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 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 exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad

<b>III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.77
	REGULAR	HAC	0.83
	BUENA	HAD	0.95

## **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, sus 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 dadas 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	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
		CONSTRUCCIÓN	
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.83
	REGULAR	COB	0.95
	BUENA	COC	1.01

### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de José Joaquín de Herrera, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.

**ATENTAMENTE  
LOS DIPUTADOS Y LAS DIPUTADAS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ  PRESIDENTE	PRD			
	DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL  SECRETARIO	MORENA			
	DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA  VOCAL	PRI			
	DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA  VOCAL	MORENA			
	DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES  VOCAL	MORENA			

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal **2023**).

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juchitán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2023**.

**CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, nos fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción para el Municipio de **Juchitán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, a fin de emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio 147/SG/2022, de fecha 13 de octubre de 2022, el C. Miguel Antonio Moctezuma Flores, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juchitán, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para el Municipio de **Juchitán, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-43/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la mesa directiva de este Honorable Congreso, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con Proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales”, se describe el trámite que inicia el proceso legislativo a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones”, los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la Iniciativa, con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión dictaminadora consistió en verificar los aspectos de legalidad, de homogeneidad en criterios normativos aplicables, en la confronta de tasas, cuotas y tarifas entre la propuesta para **2023** en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de referencia, para el Municipio de **Juchitán Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de **2023**, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la Iniciativa, copia certificada del Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 11 de octubre de 2022, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Juchitán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, mediante oficio número 340/PM/2020, fechado el dos de octubre de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juchitán, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con vigencia para 2021; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/689/2020**, de fecha 13 de octubre de 2020, emite contestación de la manera siguiente: **“Una vez revisado el Proyecto de Tabla de Valores Catastrales que propone para el ejercicio fiscal 2021, se observa que en lo general los valores de terreno y construcción para el año 2021, son los mismos del año 2020, los cuales se encuentran indexados a la Unidad de Medida y Actualización (UMA), los que deberán tener la dinámica de crecimiento que el INEGI determine para el próximo año 2021, y de igual manera se aplicará la tasa del 4 al millar anual para determinar el impuesto predial de los contribuyentes, misma que deberá establecerse en la Ley de Ingresos de su municipio para ese mismo ejercicio fiscal, por lo que se informa que se valida el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, pues cuenta con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”**.

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juchitán, Guerrero**, **no presentó en forma impresa ni digital las consideraciones que motivan su iniciativa de Tabla de Valores, por lo que se determinó retomar la Exposición de Motivos presentada durante el ejercicio fiscal 2021**, siendo la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.-** *Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2021, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados; la presente Tabla de Valores cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.*

**SEGUNDO.-** *Que tomando en cuenta su ubicación, infraestructura y equipamiento urbano, así como los servicios públicos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, tratándose de los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución o acopio y abasto, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, tratándose de los predios rústicos; y las características cualitativas de los elementos estructurales y*

*arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rústico y Construcción, las cuales serán aplicables para el ejercicio fiscal del año 2021.*

**TERCERO.-** *Se toman como base los mismos valores del ejercicio fiscal 2020, para proponerlos en el ejercicio fiscal 2021, en virtud de no generar aumentos en el cobro de las contribuciones inmobiliarias, los cuales ya se encuentran indexados a la UMA para que sea el INEGI quien determine los incrementos anuales. Se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2021, la misma tasa del 4 al millar anual; cabe hacer mención que en el ejercicio fiscal 2020 y ejercicios fiscales anteriores no se ha realizado el cobro del impuesto predial, sin embargo con la presente propuesta se pretende iniciar el cobro para el ejercicio fiscal 2021, por otra parte se propone apoyar al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con un descuento del 12% en el primer mes y de 10% en el segundo mes.*

**CUARTO.-** *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.*

**QUINTO.-** *Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número 340/PM/2020 fechado el 2 de Octubre del 2020, 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 2021; con oficio número SFA/SI/CGC/689/2020 de fecha 13 de Octubre de 2020, emite contestación de la manera siguiente: **“Una vez revisada la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones inmobiliarias para el ejercicio 2021 del municipio de Juchitán, Gro., se observa que cuentan con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**”*

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

#### IV. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción para el Municipio de **Juchitán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se presentó en tiempo y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación; lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

En análisis de la presente Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, se aprecia que el Municipio de **Juchitán, Guerrero**, **no solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, con vigencia para el ejercicio fiscal 2023**, de conformidad con lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo, de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero. En tal virtud, esta Comisión Ordinaria de Hacienda resolvió que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juchitán, Guerrero, **al no haber presentado en forma impresa ni digital el oficio de validación de las Tablas a que se hace referencia**, no cumplió con los requisitos que establece la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, en su artículo 34, **por lo que se determinó dejar vigentes las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del ejercicio fiscal 2021**; lo anterior, **en atención a que tampoco fueron presentadas para el ejercicio fiscal 2022**.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Juchitán, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del **12%** durante el primer mes; el **10%** en el segundo mes; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un **50%** de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2023**.

Que los contribuyentes radicados en el Municipio de **Juchitán, Guerrero**, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevaletentes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente Iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora, con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Juchitán, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se mantiene de **4** al millar anual que se aplicaron en **2021**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

*“**ARTICULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Juchitán, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2021**, para que el incremento del próximo año **2023** sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que esta Comisión dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Marquelia, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **12 al millar** que se aplicarán para el **2023**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo

31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Que vertidas las consideraciones anteriores y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento Municipal de **Juchitán, Guerrero**, por lo que este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO \_\_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE **JUCHITÁN, GUERRERO**, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL **2023**.

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juchitán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal **2023**, en los siguientes términos:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.**

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS	VALOR UMAS POR HA.
1	Terrenos de Riego	65.10
2	Terrenos de Humedad	80.49
3	Terrenos de Temporal	65.10
4	Terrenos de Agostadero Laborable	76.94
5	Terrenos de Agostadero Cerril	76.94
6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	82.85
7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	591.79

## **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 EXPLOTACION FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

### **7.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)**

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

<b>II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021.</b>			
<b>SECTOR 001</b>			
<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR UMA'S/M².</b>
1	Carretera federal Acapulco Pinotepa entre la Unidad Deportiva y Entronque con la Avenida Hidalgo	Centro	0.71
2	Avenida Hidalgo entre Calle Galeana y Calle Corregidora	Centro	0.60
3	Avenida Hidalgo entre Calle Galeana y Calle Julián Blanco	San José	0.47
4	Avenida Hidalgo entre Calle Corregidora y Entronque carretera Federal Acapulco Pinotepa	Vicente Guerrero	0.47
5	Todas sus calles	Ricardo Flores Magón	0.36
6	Resto de sus Calle	centro	0.36
7	Todas sus calles	El Tanque	0.36
8	Resto de sus Calle	San José	0.36
9	Todas sus Calle	La Santa Cruz	0.36
10	Resto de sus Calle	Vicente Guerrero	0.36

<b>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR UMA'S/M².</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAB	0.60
	ECONOMICA	HBB	0.77
	REGULAR	HDB	0.77

	BUENA	HFB	0.89
	MUY BUENA	HGB	0.95

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR UMA'S/M <sup>2</sup> .
COMERCIAL	ECONOMICA	CAB	2.96
	REGULAR	CBB	4.15
	BUENA	CCB	6.51

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR UMA'S/M <sup>2</sup> .
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	OAB	6.51
	BUENA	OBB	11.25

## 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 madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, barro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas 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 3.0 metros.

### **ECONOMICA.**

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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<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. Disponen de una superficie de lote 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, 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 exteriores texturizados, fachadas, 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, dadas 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 fachada, 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, parque.

## **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, sus 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 EDIFICIOS DE OFICINAS**

#### **REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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.; 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 o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2021.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Juchitán**, Guerrero, para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento a los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, el Ayuntamiento de **Juchitán, Guerrero**, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Juchitán, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, diciembre 02 de 2022.

**ATENTAMENTE  
LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	PARTIDO	SENTIDO DEL VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
	DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ  PRESIDENTE				
	DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL  SECRETARIO				
	DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA VOCAL				
	DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA  VOCAL				
	DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES  VOCAL				

La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Juchitán, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal 2023.

**Asunto:** Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2023**.

## **CC. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO PRESENTES**

A la Comisión de Hacienda de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, con base en las atribuciones que le confieren los artículos 66 y 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 195 fracción V y 196 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, nos fue turnada para su estudio y análisis la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y Construcción para el Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, a fin de emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente, en razón de los siguientes:

### **I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio PMLB/130/2022, de fecha 11 de octubre de 2022, el C. Jorge Saúl Villa Adame, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para el Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-45/2022; de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva, de este Honorable Congreso; a la Comisión de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

### **II. METODOLOGÍA DE TRABAJO**

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con Proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales”, se describe el trámite que inicia el proceso legislativo a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones”, los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la Iniciativa, con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión dictaminadora consistió en verificar los aspectos de legalidad, de homogeneidad en criterios normativos aplicables, en la confronta de tasas, cuotas y tarifas entre la propuesta para **2023** en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

### III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de referencia, para el Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de **2023**, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la Iniciativa, original del Acta de Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 10 de octubre de 2022, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número DCLB/C54/2022, fechado el 05 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Leonardo Bravo, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para **2023**; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1021/2022, de fecha 06 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: ***“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”***

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, motiva su iniciativa de Tabla de Valores en la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.** - *Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 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 el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

**SEGUNDO.-** *Que tratándose de predios urbanos se procederá 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 proceder a 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 susceptibles para 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 y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social,*

regular, interés medio, buena, muy buena, lujo; Comercial: económica, regular, buena; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamientos, hospital, hotel y motel regular, hotel y motel bueno, hotel y motel de 1 a 4 estrellas, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado; Instalaciones especiales: ductos de ventilación, ductos de extracción de aire, ductos de basura, ductos de ropa, tanques estacionarios de gas, redes computacionales, sistema de domótica, plantas de tratamiento de agua, sistemas de sonido ambiental, elevadores; Elementos accesorios: Hidroneumático, paneles solares, calentadores solares, generador de gasolina o diésel, caldera, depósito de combustible, pantalla de proyección, sistema de aspiración central, bóveda de seguridad, sistema de intercomunicación, equipo de seguridad y circuito cerrado; Obra complementaria: bardas, celosías, rejas, escaleras, patios, andadores, pérgolas, jardines, fuentes y espejos de agua, terrazas, balcones, cocinas integrales, albercas y chapoteaderos, canchas deportivas, cobertizos, pavimentación, estacionamiento, palapa, caseta de vigilancia; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2022.

**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 del Reglamento de la citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se realizó el estudio de mercado necesarios 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, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes colonias que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

*En ese sentido, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de Leonardo Bravo, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 2 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con un descuento del 12% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, 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 2023, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.*

**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 dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Leonardo Bravo y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio de acuerdo a las siguientes tablas:*

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	12040001	Chichihualco
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	12040002	Atlixnac
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	12040003	El Balzamar
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	12040004	Carrizal de Bravo
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	12040005	Coatepec de la Escalera
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	12040007	Corral de Piedra
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	12040009	Iyotla
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400010	Las Joyitas
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400012	Los Morros
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400013	El Naranja
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400014	Polixtepec
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400015	Puerto General Nicolás Bravo (Filo de Caballos)
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400016	La Soledad
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400017	Tepozonalco
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400018	Tierra Colorada
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400019	Yextla
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400319	Agua de Panteón de Corralitos

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400322	Campo de Aviación
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400327	La Felicidad de García Suazo
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400353	Puentecillas
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400354	El Ranchito
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400328	Los Paredones
12	Guerrero	40	Leonardo Bravo	120400397	Camotla La Torre

**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:

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	Muy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Comercio	30	50	50	60	70
Habitacional con Comercio	30	40	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	10	20	30	40	50
Terminales y Comunicaciones	20	40	50	60	70
Oficinas y Comercios	10	20	30	40	
Abasto	20	30	50	60	
Industria		30	35	40	45
Hospitales					

**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 Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número DCLB/C54/2022/ , fechado el 5 de octubre de 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 SFA/SI/CGC/1021/2022 de fecha **6 de octubre**, 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 IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

#### **IV. CONCLUSIONES**

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción para el Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se presentó en tiempo y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación; lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Leonardo Bravo, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del **12%** durante el primer mes; y el **10%** en el segundo mes; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas

con **discapacidad**, se les aplicará un **50%** de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2023**.

Que los contribuyentes radicados en el Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente Iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora, con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se mantiene de **2** al millar anual que se aplicaron en 2022, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

***“ARTICULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2022**, para que el incremento del próximo año **2023** sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.

Que esta Comisión dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **12 al millar** que se aplicarán para el **2023**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Que 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 Eduardo Neri, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Que vertidas las consideraciones anteriores y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda aprobaron en sentido positivo las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento Municipal de **Leonardo Bravo, Guerrero**, por lo que este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_\_ POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LEONARDO BRAVO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal **2023**, en los siguientes términos:

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

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 CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALORES POR HECTÁREA	
			MENOS DE 25 KM.	MAS DE 25 KM.
000	1	Terrenos de Riego.	406.31	203.16
000	2	Terrenos de Humedad.	406.31	203.16
000	3	Terrenos de Temporal.	365.69	182.85
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	203.16	121.90
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	81.27	60.95
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	365.69	162.52
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	203.16	121.90
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	557.91	278.95

**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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

## **7.- 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.

## **8.- TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.**

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

## **II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.**

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para el sector catastral número 001, así como la cartografía de este mismo sector catastral:

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

El sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Leonardo Bravo, agrupando sus 41 colonias y las zonas periféricas de cada uno de las colonias, así como a las distintas localidades que integran el municipio.

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	COLONIA	CALL	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	Nicolas Bravo	4.73
001	001	002	Álvaro Obregón	4.73
001	001	003	Pino Suarez	4.73
001	001	004	Reforma	4.73
001	001	005	Centenario	4.73
001	001	006	Vicente Guerrero	4.17
001	001	007	Quebrada	3.53
001	001	008	Pino	3.53
001	001	009	Miguel Hidalgo	4.73
<b>002 INDUSTRIA</b>				
001	002	001	Vicente Guerrero	3.53
001	002	002	Alarcón	3.53
001	002	003	Miguel Hidalgo	4.73
001	002	004	Norte	4.17
001	002	005	Industria	4.17
001	002	006	San Gabriel	4.14
001	002	007	10 de septiembre	4.14
001	002	008	Lázaro Cárdenas	4.14
001	002	009	San Miguel	4.74
<b>003 LA PIEDRA</b>				
001	003	001	San Miguel	4.73
001	003	002	Reforma	4.14
001	003	003	Industria	4.14
001	003	004	Miguel Ángel López Mateos	3.53
001	003	005	Nogales	3.53
001	003	006	Centenario	3.53
001	003	007	Allende	3.53

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
<b>004 EL CALVARIO</b>				
001	004	001	Emiliano Zapata	4.73
001	004	002	Callejón Emiliano zapata	2.96
001	004	003	Alonso	3.50
001	004	004	5 de mayo	3.50
001	004	005	Callejón de Alvarado	2.96
001	004	006	Trinchera	2.96
001	004	007	Longinos	2.96
<b>005 EL TANQUE</b>				
001	005	001	Revolución	4.17
001	005	002	Emiliano Zapata	4.17
001	005	003	Dr. Raymundo Abarca Alarcón	4.17
001	005	004	Emiliano Zapata	4.17
001	005	005	Progreso	3.56
001	005	006	Las Flores	3.56
001	005	007	Leopoldo Cabrera Chávez	2.96
001	005	008	Los Pinos	2.96
001	005	009	Álvarez	2.96
001	005	010	Prolongación Placeres	2.96
001	005	011	Aldama	2.96
001	005	012	Acequia	2.96
001	005	013	La Esperanza	2.96
001	005	014	Callejón del Pozo	2.96
<b>006 LAZARO CARDENAS</b>				
001	006	001	10 de septiembre	2.96
001	006	002	San Gabriel	2.96
001	006	003	Lázaro Cárdenas	2.96
001	006	004	La paz	2.96
001	006	005	Ricardo Flores Magón	2.96
<b>007 AMACOXTLI</b>				
001	007	001	Del Futuro Amor	3.53
001	007	002	Triunfo de Morelos	3.53
001	007	003	Gral. Heliodoro Castillo	3.53
001	007	004	Bernal Diaz del Castillo	3.53
001	007	005	Mariano Matamoros	3.53
001	007	006	Carretera Chichihualco-Chilpancingo	3.83
<b>008 EL PRI</b>				
001	008	001	Prolongación Luis Donaldo Colosio	2.96

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
001	008	002	Luis Donald Colosio	2.96
001	008	003	Lic. Wilibaldo Valente Pastor	2.37
<b>009 PROLONGACIÓN LA PIEDRA</b>				
001	009	001	Carretera Chichihualco-Chilpancingo	3.83
001	009	002	Leona Vicario	2.40
001	009	003	Bugambilias	2.96
001	009	004	Juan Escutia	2.40
<b>010 LA TRINCHERA</b>				
001	010	001	Leopoldo Cabrera Chávez	3.55
001	010	002	La Trinchera	2.96
001	010	003	Longinos	2.96
001	010	004	La Parota	2.96
001	010	005	Luis Donald Colosio	3.55
001	010	006	Justo Sierra	2.96
<b>011 LINDA VISTA</b>				
001	011	001	Carretera Chichihualco-Chilpancingo	3.83
001	011	002	Vicente Guerrero	2.40
001	011	003	Independencia	2.40
001	011	004	Heroínas del Norte	2.96
001	011	005	Sor Juana Inés de la Cruz	2.96
001	011	006	Francisco I Madero	2.96
<b>012 ASENTAMIENTOS HUMANOS</b>				
001	012	001	La Quebradora	2.40
001	012	002	Centenario	2.40
001	012	003	Jesús Velázquez Carranco	2.40
001	012	004	Reforma Agraria	2.40
001	012	005	Alfonso Garzón Santibáñez	2.40
001	012	006	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>013 20 DE NOVIEMBRE</b>				
001	013	001	Oriente	2.40
001	013	002	Jacarandas	2.40
001	013	003	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>014 LOS MANANTIALES</b>				
001	014	001	Sin nombre	2.40
001	014	002	Andador sin nombre	2.40
001	014	003	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>015 LOS ARENALES</b>				
001	015	001	Sin nombre	2.40

SECTOR	COLONIA	CALL	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
001	015	002	Andador sin nombre	2.40
001	015	002	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>016 NICOLAS BRAVO</b>				
001	016	001	Alejandro Cervantes Delgado	2.40
001	016	002	Vicente Guerrero	2.40
001	016	003	Tierra Blanca	2.40
001	016	004	Carretera Chilpancingo-Chichihualco	2.96
001	016	005	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>017 BENITO JUAREZ</b>				
001	017	001	5 de mayo	2.40
001	017	002	El Amate	2.40
001	017	003	Narciso Mendoza	2.40
001	017	004	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>018 VISTA HERMOSA</b>				
001	018	001	Niño Perdido	2.40
001	018	002	Máximo Bravo	2.40
001	018	003	Luis Ocampo	2.40
001	018	004	La Parota	2.40
001	018	005	Narciso Mendoza	2.40
001	018	006	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>019 POZO</b>				
001	019	001	Callejón Marino	2.30
001	019	002	Del Pozo	2.43
001	019	003	Oriente	2.43
001	019	004	15 de Julio	2.43
001	019	005	La Esperanza	2.40
001	019	006	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>020 VICENTE GUERRERO</b>				
001	020	001	Sin nombre	2.40
001	020	002	Andador sin nombre	2.40
001	020	003	Todas las calles	2.40
<b>021 CNC</b>				
001	021	001	Sin nombre	2.40
001	021	002	Andador sin nombre	2.40
001	021	003	Todas las calles	2.40
<b>022 PROGRESO</b>				
001	022	001	Sin nombre	2.00
001	022	002	Andador sin nombre	2.00

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
001	022	003	Todas las calles	2.00
<b>023 AMATITOS</b>				
001	023	001	Sin nombre	2.40
001	023	002	Andador sin nombre	2.40
001	023	003	Todas las calles	2.40
<b>024 BUENA VISTA</b>				
001	024	001	Sin nombre	2.40
001	024	002	Andador sin nombre	2.40
001	024	003	Todas las calles	2.40
<b>025 EMILIANO ZAPATA</b>				
001	025	001	Sin nombre	2.40
001	025	002	Andador sin nombre	2.40
001	025	003	Todas las calles	2.40
<b>026 YERBABUENITA</b>				
001	026	001	Sin nombre	2.40
001	026	002	Andador sin nombre	2.40
001	026	003	Todas las calles	2.40
<b>027 LOMA BONITA</b>				
001	027	001	Sin nombre	2.40
001	027	002	Andador sin nombre	2.40
001	027	003	Todas las calles	2.40
<b>028 NUEVO GUERRERO</b>				
001	028	001	Sin nombre	2.00
001	028	002	Andador sin nombre	2.00
001	028	003	Todas las calles	2.00
<b>029 SAN ANTONIO ABAD</b>				
001	029	001	Sin nombre	2.40
001	029	002	Andador sin nombre	2.40
001	029	003	Todas las calles	2.40
<b>030 NUEVO AMANECER</b>				
001	030	001	Josefina Alarcón	2.40
001	030	002	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>031 INDEPENDENCIA</b>				
001	031	001	Independencia	2.40
001	031	002	Todas las calles sin nombre	2.40
<b>032 JARDINES DEL ORIENTE</b>				
001	032	001	Antonio Chávez González	2.40
001	032	002	Todas las calles sin nombre	2.40

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
<b>033 SAN RAFAEL</b>				
001	033	001	Sin nombre	2.40
001	033	002	Andador sin nombre	2.40
001	033	003	Todas las calles	2.40
<b>034 SAN MIGUEL</b>				
001	034	001	Sin nombre	2.40
001	034	002	Andador sin nombre	2.40
001	034	003	Todas las calles	2.40
<b>035 FRACCIONAMIENTO EL ARQUITO</b>				
001	035	001	Sin nombre	2.40
001	035	002	Andador sin nombre	2.40
001	035	003	Todas las calles	2.40
<b>036 LEONARDO BRAVO</b>				
001	036	001	Sin nombre	2.40
001	036	002	Andador sin nombre	2.40
001	036	003	Todas las calles	2.40
<b>037 FRACCIONAMIENTO LA JOYA</b>				
001	037	001	Sin nombre	2.40
001	037	002	Andador sin nombre	2.40
001	037	003	Todas las calles	2.40
<b>038 FRACCIONAMIENTO VILLA</b>				
001	038	001	Sin nombre	2.00
001	038	002	Andador sin nombre	2.40
001	038	003	Todas las calles	2.40
<b>039 ALTAMIRA</b>				
001	039	001	Sin nombre	2.40
001	039	002	Andador sin nombre	2.40
001	039	003	Todas las calles	2.40
<b>040 CRUZ ALTA</b>				
001	040	001	Sin nombre	2.40
001	040	002	Andador sin nombre	2.40
001	040	003	Todas las calles	2.40
<b>041 TIERRA Y LIBERTAD</b>				
001	041	001	Sin nombre	2.00
001	041	002	Andador sin nombre	2.00
001	041	003	Todas las calles	2.00
<b>042 PT</b>				
001	042	001	Sin nombre	2.00

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
001	042	002	Andador sin nombre	2.00
001	042	003	Todas las calles	2.00
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA LOCALIDAD	
<b>043 ATLIXTAC</b>				
001	043	001	Sin nombre	2.40
001	043	002	Andador sin nombre	2.40
001	043	003	Todas las calles	2.40
<b>044 BALZAMAR</b>				
001	044	001	Sin nombre	2.40
001	044	002	Andador sin nombre	2.40
001	044	003	Todas las calles	2.40
<b>045 CARRIZAL DE BRAVO</b>				
001	045	001	Sin nombre	2.40
001	045	002	Andador sin nombre	2.40
001	045	003	Todas las calles	2.40
<b>046 COATEPEC DE LA ESCALERA</b>				
001	046	001	Sin nombre	2.40
001	046	002	Andador sin nombre	2.40
001	046	003	Todas las calles	2.40
<b>047 CORRAL DE PIEDRA</b>				
001	047	001	Sin nombre	2.40
001	047	002	Andador sin nombre	2.40
001	047	003	Todas las calles	2.40
<b>048 IYOTLA</b>				
001	048	001	Sin nombre	2.40
001	048	002	Andador sin nombre	2.40
001	048	003	Todas las calles	2.40
<b>049 LAS JOYITAS</b>				
001	049	001	Sin nombre	2.40
001	049	002	Andador sin nombre	2.40
001	049	003	Todas las calles	2.40
<b>050 LOS MORROS</b>				
001	050	001	Sin nombre	2.40
001	050	002	Andador sin nombre	2.40

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
001	050	003	Todas las calles	2.40
<b>051 EL NARANJO</b>				
001	051	001	Sin nombre	2.40
001	051	002	Andador sin nombre	2.40
001	051	003	Todas las calles	2.40
<b>052 POLIXTEPEC</b>				
001	052	001	Sin nombre	2.40
001	052	002	Andador sin nombre	2.40
001	052	003	Todas las calles	2.40
<b>053 PUERTO GENERAL NICOLAS BRAVO (FILO DE CABALLOS)</b>				
001	053	001	Sin nombre	2.40
001	053	002	Andador sin nombre	2.40
001	053	003	Todas las calles	2.40
<b>054 LA SOLEDAD</b>				
001	054	001	Sin nombre	2.40
001	054	002	Andador sin nombre	2.40
001	054	003	Todas las calles	2.40
<b>055 TEPOZONALCO</b>				
001	055	001	Sin nombre	2.40
001	055	002	Andador sin nombre	2.40
001	055	003	Todas las calles	2.40
<b>056 TIERRA COLORADA</b>				
001	056	001	Sin nombre	2.40
001	056	002	Andador sin nombre	2.40
001	056	003	Todas las calles	2.40
<b>057 YEXTLA</b>				
001	057	001	Sin nombre	2.40
001	057	002	Andador sin nombre	2.40
001	057	003	Todas las calles	2.40
<b>058 AGUA DEL PANTEÓN CORRALITOS</b>				
001	058	001	Sin nombre	2.40
001	058	002	Andador sin nombre	2.40
001	058	003	Todas las calles	2.40
<b>059 CAMPO DE AVIACIÓN</b>				
001	059	001	Sin nombre	2.40
001	059	002	Andador sin nombre	2.40
001	059	003	Todas las calles	2.40
<b>060 LA FELICIDAD DE GARCÍA SUAZO</b>				

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			NOMBRE DE LA VIALIDAD	
001	060	001	Sin nombre	2.40
001	060	002	Andador sin nombre	2.40
001	060	003	Todas las calles	2.40
<b>061 PUENTECILLAS</b>				
001	061	001	Sin nombre	2.40
001	061	002	Andador sin nombre	2.40
001	061	003	Todas las calles	2.40
<b>062 EL RANCHITO</b>				
001	062	001	Sin nombre	2.40
001	062	002	Andador sin nombre	2.40
001	062	003	Todas las calles	2.40
<b>063 LOS PAREDONES</b>				
001	063	001	Sin nombre	2.40
001	063	002	Andador sin nombre	2.40
001	063	003	Todas las calles	2.40
<b>064 CAMOTLE LA TORRE</b>				
001	064	001	Sin nombre	2.40
001	064	002	Andador sin nombre	2.40
001	064	003	Todas las calles	2.40

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.33
	ECONÓMICA	HAB	3.45
	INTERÉS SOCIAL	HAC	3.48
	REGULAR	HAD	5.8
	INTERÉS MEDIO	HAE	6.09
	BUENA	HAF	6.41
	MUY BUENA	HAG	6.5
	LUJO	HAH	7.0

<b>USO</b>	<b>CLASE:</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA.</b>
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	4.64
	REGULAR	COB	6.96
	BUENA	COC	7.31

<b>USO</b>	<b>CLASE:</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA.</b>
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	5.8
	LIGERA	INB	5.9
	MEDIANA	INC	6.15
	PESADA	IND	6.4

<b>USO</b>	<b>CLASE:</b>	<b>CLAVE CONSTRUCCION</b>	<b>DE</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA.</b>
EQUIPAMIENTO	CINE O AUDITORIO	EQA		9.0
	ESCUELA	EQB		5.0
	OFICINAS	EQC		5.0
	ESTACIONAMIENTOS	EQD		5.0
	HOSPITAL	EQE		6.0
	HOTEL / MOTEL REGULAR	EQF		6.0
	HOTEL / MOTEL BUENA	EQG		7.0
	HOTEL / MOTEL DE 1 A 4 ESTRELLAS	EQH		7.5
	RESTAURANTES	EQI		6.0
	BARES	EQJ		6.0
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQK		7.0
	MERCADO	EQL		7.0

<b>USO</b>	<b>CLASE:</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>DE VALOR/M2 EN UMA.</b>
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	DUCTOS DE VENTILACIÓN	IEA	3.5
	DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE AIRE	IEB	2.5
	DUCTOS DE BASURA	IEC	3.5
	DUCTOS DE ROPA	IED	3.0
	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEE	4.0
	REDES COMPUTACIONALES	IEF	4.0
	SISTEMAS DE DOMÓTICA	IEG	4.0
	PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA	IEH	4.0
	SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL	IEI	3.5
	ELEVADORES	IEJ	4.0

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS ACCESORIOS	HIDRONEUMÁTICOS	EAA	4.65
	PANELES SOLARES	EAB	4.65
	CALENTADORES SOLARES	EAC	4.65
	GENERADOR DE GASOLINA O DIESEL	EAD	4.65
	CALDERA	EAE	4.65
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	EAF	4.65
	ESPUELA DE FERROCARRIL	EAG	4.65
	PANTALLA DE PROYECCIÓN	EAH	4.65
	BUTACAS	EAI	4.65
	SISTEMA DE ASPIRACIÓN CENTRAL	EAJ	4.65
	BÓVEDA DE SEGURIDAD	EAK	4.65
	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	EAL	4.65
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAM	4.65

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA		7.31
	CELOSÍAS	OCB		7.31
	REJAS	OCC		7.31
	ESCALERAS, ANDADORES	PATIOS, OCD		7.31
	PÉRGOLAS	OCE		4.64
	JARDINES	OCF		4.64
	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCG		7.31
	TERRAZAS	OCH		7.31
	BALCONES	OCI		7.0
	COCINAS INTEGRALES	OCJ		7.0
	RIEGO POR ASPERSIÓN	OCK		7.0
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCL		6.5
	COBERTIZOS	OCM		6.5
	CINES Y AUDITORIO	OCN		7.31
	PAVIMENTACIÓN	OCO		4.64
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCP		7.31
	ESTACIONAMIENTO	OCQ		7.31
	PALAPA	OCR		4.64
	CASETA DE VIGILANCIA	OCS		7.31

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

**USO HABITACIONAL**

**PRECARIA.**

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

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

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

### **ECONÓMICA**

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

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

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

### **INTERÉS SOCIAL**

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 m<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 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.

## **INTERÉS MEDIO**

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

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

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

## **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 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 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 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, 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.

## **LUJO**

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.

## **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 dadas 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 INDUSTRIAL**

### **ECONÓMICA**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

### **LIGERA**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MEDIA**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **PESADA**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el

nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

## **EQUIPAMIENTO**

### **CINE Y/O AUDITORIO.**

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio. Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

### **ESCUELA.**

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

### **OFICINAS.**

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

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

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

### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

### **ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

**HOSPITAL.**

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

**HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que no cuenta con estacionamiento, baño propio o compartido, con o sin sistema de cable, agua caliente, ventiladores, con o sin línea telefónica.

**HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que cuenta o no con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, agua caliente, ventiladores o aire acondicionado, con línea telefónica con o sin internet.

**HOTEL / MOTEL DE 1 A 4 ESTRELLAS.**

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado, línea telefónica e internet, vigilancia privada.

**RESTAURANTES.**

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

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

**BARES.**

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.

### **TIENDAS DE AUTOSERVICIO.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

### **MERCADO.**

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

## **INSTALACIONES ESPECIALES**

### **DUCTOS DE VENTILACIÓN**

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a distribuir aire fresco al interior de los inmuebles o extraer aire viciado de olores.

### **DUCTOS DE BASURA**

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a facilitar el desalojo de basura en los diferentes niveles de una edificación.

### **DUCTOS DE ROPA**

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a facilitar el desalojo de la ropa sucia en los diferentes niveles de una edificación.

### **TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS**

Elementos que almacenan gas licuado y gas natural, fabricados en diferentes capacidades, según el uso del inmueble. Instalados generalmente en las azoteas con columnas de llenado y de salidas en tubería de cobre en diferentes calibres según la presión requerida.

## **REDES COMPUTACIONALES**

Cableado generalmente en tipo coaxial y rj45 de diferentes números de hilos según sea su uso, instalados dentro de ductos o sobre mayas adosadas o al interior de muros y pisos.

## **SISTEMAS DE DOMÓTICA**

Sistemas electrónicos inteligentes que automatizan el funcionamiento de elementos dentro de edificaciones que controlan, (apagadores, contactos, antenas, persianas, puertas, sistemas de seguridad, electrodomésticos, comunicación, climatización interior).

## **PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA**

Instalación de elementos diseñados para eliminar contaminantes del agua que pasan por ductos, tanques y filtros, limpian las diversas partículas que el agua puede tener al entrar o salir de las edificaciones.

## **SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL**

Elementos instalados dentro o fuera de edificaciones que transmiten sonido para el confort de los habitantes o usuarios, constan de bocinas de diferentes tamaños y materiales, conectadas por medio de cable de cobre o alucobre, conectados a un transmisor generalmente un equipo musical.

## **ESCALERAS ELÉCTRICAS**

Una escalera eléctrica es un dispositivo de transporte, que facilita el pasar de un nivel a otro en una edificación, hechas de metal y bandas, movidas por un motor eléctrico. Con forma de escalones o rampas.

## **ELEVADORES**

Sistema de transporte que ayuda a la movilidad vertical dentro o fuera de una edificación, diseñado e instalado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles de un edificio.

Fabricado con componentes electrónicos y mecánicos, movido por un motor y contrapesos.

## **ELEMENTOS ACCESORIOS**

### **HIDRONEUMÁTICO**

Sistema utilizado para mover el agua a una misma presión en las edificaciones donde se instala, consiste en un tanque diseñado para compresión válvulas y una bomba de diferentes caballajes, se instala sobre las cisternas o después del tinaco.

### **PANELES SOLARES**

Placas semiconductoras que transforman la energía solar en electricidad, fabricadas en silicio cristalino o arsénico de galio, son instalados en las edificaciones para dar energía más económica a los usuarios donde se encuentran instalados, se encuentran generalmente es

las azoteas adosadas con estructuras de aluminio, conectados a un inversor y baterías, o a la red eléctrica.

### **CALENTADORES SOLARES**

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

### **GENERADOR DE GASOLINA O DIESEL**

Un generador de gasolina o diésel es un componente hecho con elementos mecánicos y electrónicos y un motor de combustión que genera energía eléctrica al quemar la gasolina o el diésel, existen en diferentes hp y kw.

### **CALDERA**

Sistema que genera calor por medio de resistencias eléctricas o combustión, el calor generado es utilizado para calentar edificaciones para confort de los habitantes o usuarios. Hechos con una cámara de combustión o resistencias eléctricas, tanques y algún líquido que ayude a transferir el calor.

### **DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE**

Son depósitos diseñados para almacenar líquidos y gases inflamables, con la intención de mantener seguro el material, hechos con acero al carbón, aluminio o plásticos resistentes a agentes químicos.

### **PANTALLA DE PROYECCIÓN**

Instalación generalmente de una tela lisa blanca, también pueden ser utilizadas paredes lisas que funcionen como receptor de un proyector electrónico de imágenes. Encontrados en edificaciones diversas donde se proyectan diversos filmes. Fabricados con componentes electrónicos, cristales ópticos y focos especializados.

### **SISTEMA DE ASPIRACIÓN CENTRAL**

El sistema de aspiración central consiste en la instalación de un motor aspirador a líneas de succión conectados a las diversas habitaciones de una edificación con por medio de canales o tuberías escondidos en suelos, paredes y techos falsos con el fin de generar succión por toda la construcción para agilizar la limpieza.

### **BÓVEDA DE SEGURIDAD**

Una bóveda de seguridad es un objeto de diversos tamaños y hechas de materiales que dan resistencia para disminuir la posibilidad de ingresar al interior con el objetivo de proteger lo que se encuentre en su interior, instaladas dentro de paredes, pisos, muebles, de tal manera que no se pueda observar su ubicación.

## **SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN**

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

## **EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO**

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

## **OBRA COMPLEMENTARIA**

### **BARDAS**

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

### **CELOSÍAS**

Elementos fabricados de madera, materiales pétreos, de metal, aluminio, que sirven para delimitar espacios exteriores e interiores en una edificación.

### **REJAS**

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

### **ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES**

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

### **PÉRGOLAS**

Elementos de diversos materiales colocadas en espacios abiertos con el fin de dar sombra o solo decorativas.

### **JARDINES**

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.

## **FUENTES Y ESPEJO DE AGUA**

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor. Sirve de protección al jardín.

## **TERRAZAS**

Es un espacio exterior o interior parcialmente techado con diversos materiales, generalmente son localizadas en las azoteas o en plantas inferiores adosadas a las habitaciones con vista hacia los jardines, cocheras, patios, o exteriores de la edificación.

## **BALCONES**

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

## **COCINAS INTEGRALES**

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

## **ALBERCA Y CHAPOTEADERO**

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

## **CANCHAS DEPORTIVAS**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

## **COBERTIZOS**

Destinada a cubrir una superficie determinada; perímetro descubierto. Tiene alturas normalmente menores a 4 metros.

## **PAVIMENTACIÓN**

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

## **ESTACIONAMIENTO**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; se pueden tener estacionamientos descubiertos, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o de metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

## **PALAPA**

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

## **CASETA DE VIGILANCIA**

Espacio usado para control de acceso a los predios y seguridad del mismo.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del **1° de enero del año 2023**.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento a los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, el Ayuntamiento de **Leonardo Bravo, Guerrero**, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, diciembre 02 de 2022.

**A T E N T A M E N T E**  
**LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**

**ATENTAMENTE**  
**LAS Y LOS DIPUTADOS COMISIÓN DE HACIENDA**

FOTO	NOMBRE	GRUPO PARL.	SENTIDO DE SU VOTO		
			A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	<b>DIP. BERNARDO ORTEGA JIMÉNEZ</b>  <b>PRESIDENTE</b>	<b>PRD</b>			
	<b>DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL</b>  <b>SECRETARIO</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA</b>  <b>VOCAL</b>	<b>PRI</b>			
	<b>DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA</b>  <b>VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			
	<b>DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES</b>  <b>VOCAL</b>	<b>MORENA</b>			

La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores de Us o de Suelo y Construcción del Municipio de **Leonardo Bravo, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal **2023**.