

# DIARIO DE LOS DEBATES

## DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE GUERRERO

PRESIDENTA

Diputada Yanelly Hernández Martínez

Año II

Primer Periodo Ordinario

LXIII Legislatura

Núm. 33

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

#### SUMARIO

ASISTENCIA Pág. 04

ORDEN DEL DÍA Pág. 05

#### 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 Marquelia, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 09

- 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 Metlatonoc, 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 Pedro Ascencio Alquisiras, 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 Pilcaya, 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 Pungarabato, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 15

- 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 Tecoaapa, 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 Tecpan de Galeana, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 18

- 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 Teloapan, 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 Tepecoacuilco de Trujano, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 21

- 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 Tixtla de Guerrero, 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 Tlacoachistlahuaca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 24

- 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 Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 Xalpatláhuac, 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 Zirándaro, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. (Comisión de Hacienda) Pág. 28

- 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 Zitlala, 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 Arcelia, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Con solicitud de dispensa de

- |   |   |
|---|---|
| <p>segunda lectura, discusión y aprobación en su caso. (Comisión de Hacienda) Pág. 32</p>   |   |
| <p>- 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 Atlixac, 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. 32</p>       | <p>- 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 Copala, 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. 32</p>  |
| <p>- 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 Benito Juárez, 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. 32</p> | <p>- 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 Cuauhtepic, 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. 32</p>  |
| <p>- 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 Copanatoyac, 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. 32</p>   | <p>- 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 Cuetzala 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. 32</p>   |
| <p>- 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 Cocula, 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. 32</p>        | <p>- 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 Cutzamala de Pinzón, 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. 32</p> <p>- Segunda lectura del dictamen con proyecto de decreto por el que se</p> |

aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huamuxtítlan, 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. 32**

- 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 Huitzuc de los Figueroa, 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. 32**

- 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 Igualapa, 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. 32**

- 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 Iliatenco, 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. 32**

- 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 José Joaquín Herrera, 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. 32**

- 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 Juchitán, 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. 32**

- 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 Leonardo Bravo, 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. 32**

**CLAUSURA Y CITATORIO** **Pág. 35**

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

**ASISTENCIA**

Bienvenidos a la tercera 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.

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, Apreza Patrón Héctor, Badillo Escamilla Joaquín, Bernal Reséndiz Gabriela, Camacho Pineda Elzy, Castro Ortiz Leticia, Cruz López Carlos, de la Cruz Santiago Marben, Doroteo Calderón Patricia, Espinoza García Angélica, Fernández Márquez Julieta, García Gutiérrez Raymundo, García Lucena Jennyfer, García Trujillo Ociel Hugar, González Varona Jacinto, Helguera Jiménez Antonio, Hernández Carbajal Fortunato, Hernández Flores Olaguer, Hernández Martínez Yanelly, Juárez Gómez Susana Paola, López Cortés José Efrén, Mendoza Basurto Masedonio, Mosso Hernández Leticia, Ortega Jiménez Bernardo, Parra García Jesús, Quiñonez Cortés Manuel, Reséndiz Javier Ana Lenis, Reyes Torres Carlos, Ríos Manrique Osbaldo, Sierra Pérez Claudia, Torales Catalán Adolfo, Zamora Villalva Alicia Elizabeth.

Se informa a la Presidencia la asistencia de 25 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 Hilda Jennifer Ponce Mendoza, el diputado Andrés Guevara Cárdenas.

Para llegar tarde el diputado Alfredo Sánchez Esquivel y Ricardo Astudillo Calvo.

Con fundamento en el artículo 131 fracción II de la Ley que nos rige y con la asistencia de 25 diputadas y diputados, se declara quórum legal y válidos los acuerdos que en esta Sesión se tomen; por lo que siendo las 15 horas con 38 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 a la diputada secretaria Elzy Camacho Pineda, dar lectura al mismo.

#### La secretaria Elzy Camacho Pineda:

Con gusto, diputada presidenta.

Orden del día.

Tercera Sesión.

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 Marquelia, 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 Metlatonoc, 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 Pedro Ascencio Alquisiras, 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 Pilcaya, 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 Pungarabato, 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 Tecoaapa, 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 Tecpan de Galeana, 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 Teloloapan, 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 Tepecoacuilco de Trujano, 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 Tixtla de Guerrero, 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 Tlacoachistlahuaca, 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 Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 Xalpatláhuac, 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 Zirándaro, 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 Zitlala, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. **(Comisión de Hacienda).**

p) 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 Arcelia, 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).**

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 Atlixac, 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 Benito Juárez, 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 Copanatoyac, 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 Cocula, 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 Copala, 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 Cuauhtepic, 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 Cuetzala 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).**

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 Cutzamala de Pinzón, 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).**

y) 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 Huamuxtitlan, 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).**

z) 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 Huitzaco de los Figueroa, 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).**

aa) 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 Igualapa, 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).**

bb) 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 Iliatenco, 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).**

cc) 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 José Joaquín Herrera, 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).**

dd) 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 Juchitán, 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).**

ee) 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 Leonardo Bravo, 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, diputada secretaria.

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 que se registraron 11 asistencias de las diputadas y los diputados: González Varona Jacinto, Apreza Patrón Héctor, García Gutiérrez Raymundo, García Trujillo Ociel Hugar, Juárez Gómez Susana Paola, Cruz López Carlos, Sierra Pérez Claudia, Helguera Jiménez Antonio, García Lucena Jennyfer, Domínguez Serna Yoloczin Lizbeth y de la Paz Bernal Estrella, con los que se hace un total de 36 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 Masedonio Mendoza Basurto, dar el resultado de la votación.

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

Con gusto, diputada presidenta.

Se informa que fueron: 36 votos a favor, 0 en contra y 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 “o”, 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 la propuesta...

Solicito a la diputada Elzy Camacho Pineda, dar el resultado de la votación.

**La secretaria Elzy Camacho Pineda:**

Con gusto, diputada presidenta.

Le informo que se registraron: 34 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputada secretaria.

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 a la diputada secretaria Elzy Camacho Pineda, 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 Marquelia, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**La secretaria Elzy Camacho Pineda:**

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 MARQUELIA, 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 Marquelia, Guerrero, para el cobro de las

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

Se anexa tabla.

DESCRIPCION 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.

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

SECTOR CATASTRAL 001

Se anexa tabla.

II.- 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

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

USO COMERCIAL

- ECONÓMICA
- REGULAR
- BUENA

EQUIPAMIENTO

HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

ALBERCA.

BARDAS DE TABIQUE.

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 Marquelia, 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 Marquelia, 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 Marquelia, 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. Todos con firma.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputada secretaria.

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

En desahogo del inciso “b” del punto número uno del Orden del Día, solicito al diputado 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 Metlatonoc, 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 METLATÓNOC, 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 Metlatónoc, 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 AÑO 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 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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

Se inserta tabla.

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

Se inserta tabla.

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

USO HABITACIONAL

- PRECARIA.
- ECONÓMICA.
- REGULAR.
- BUENA.
- MUY BUENA.

COMERCIAL

- ECONÓMICA.
- REGULAR.
- 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 7 de la Ley de Ingresos del municipio de Metlatónoc, 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 Metlatónoc, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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 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 “c” del punto número uno del Orden del Día, solicito a la diputada secretaria Elzy Camacho Pineda, 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

Pedro Ascencio Alquisiras, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**La secretaria Elzy Camacho Pineda:**

Con gusto, diputada presidenta.

DICTAMEN CON 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 PEDRO ASCENCIO DE ALQUISIRAS, 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 Pedro Ascencio de Alquisiras, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

TABLA DE VALORES DEL SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Se inserta tabla.

SECTOR CATASTRAL 000

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.

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 esta misma zona catastral:

Se inserta tabla.

SECTOR CATASTRAL 001

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

USO COMERCIAL

ECONÓMICA  
 REGULAR  
 BUENA

USO COMERCIAL.

Se inserta tabla.

USO INDUSTRIAL

Se inserta tabla.

ECONÓMICA

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.  
 OFICINAS.  
 ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.  
 HOSPITAL.  
 RESTAURANTES.  
 MERCADO.

ELEMENTOS ACCESORIOS

CALENTADORES SOLARES  
 SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN  
 EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO

Se insertan tablas.

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS  
 REJAS  
 ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES  
 BALCONES  
 COCINAS INTEGRALES  
 CANCHAS DEPORTIVAS  
 PAVIMENTACIÓN  
 ESTACIONAMIENTO

Se insertan tablas.

## 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 Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 Pedro Ascencio de Alquisiras, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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 Cortés, Vocal. Todos con firma.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputada secretaria.

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

En desahogo del inciso “d” del punto número uno 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 de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Pilcaya, 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 PILCAYA, 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 Pilcaya, 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.

<p>Se inserta tabla.</p> <p>I.TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>II.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>USO HABITACIONAL:</p> <p>PRECARIA. ECONÓMICA. REGULAR. BUENA. MUY BUENA. INTERES MEDIO INTERÉS SOCIAL DE LUJO</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p style="text-align: center;">COMERCIAL</p> <p>ECONOMICA REGULAR BUENA MUY BUENA DE LUJO.</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>LIGERA MEDIANA PESADA</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>EDIFICIOS DE OFICINAS</p> <p>REGULAR BUENA MUY BUENA.</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES</p> <p>DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE</p>	<p>OBRAS COMPLEMENTARIAS</p> <p>ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO. ESTACIONAMIENTO CUBIERTO. ALBERCA CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTON, SQUASH O TENIS. BARDA PERIMETRAL DE TABIQUE ÁREAS JARDINADAS.</p> <p>PALAPAS VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS CISTERNAS ELEVADORES ESCALERA ELECTRICA GENERADOR DE EMERGENCIA</p> <p style="text-align: center;">TRANSITORIOS</p> <p>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 año 2023.</p> <p>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.</p> <p>Artículo Tercero. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Pilcaya, 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.</p> <p>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 Pilcaya, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.</p> <p>Artículo Quinto. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Pilcaya, Guerrero, para los efectos legales conducentes.</p> <p>Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 02 de diciembre de 2022.</p>
--	--

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 del inciso “e” del punto número uno del Orden del Día, solicito a la diputada secretaria Elzy Camacho Pineda, 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 Pungarabato, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023.

**La secretaria Elzy Camacho Pineda:**

Con gusto, diputada presidenta.

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCION QUE SERVIRAN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUNGARABATO, 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 Pungarabato, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

Se anexa 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 EXPLOTACIÓN FORESTAL.  
TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.  
TERRENO EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: valor en UMA por m2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), 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 determinante por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Se insertan tablas.

USO HABITACIONAL

PRECARIA  
ECONOMICA  
INTERES SOCIAL  
REGULAR  
INTERES MEDIO  
BUENA  
MUY BUENA.

COMERCIAL

ECONOMICA  
REGULAR  
BUENA  
MUY BUENA

CENTRO COMERCIAL

TIENDA DE AUTOSERVICIO  
TIENDA DEPARTAMENTAL

INDUSTRIAL

ECONOMICA

LIGERA  
 MEDIANA  
 PESADA.

USO DE EDIFICIOS

DE OFICINA  
 REGULAR  
 BUENA  
 MUY BUENA

INSTALACIONES ESPECIALES

CISTERNA  
 ELEVADORES  
 ESCALERA ELECTRICA.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.  
 ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.  
 ALBERCA.  
 CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL,  
 FRONTON, SQUASH O TENIS.  
 BARDAS DE TABIQUE.  
 ÁREAS JARDINADAS.  
 PALAPAS.  
 VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

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 Pungarabato, 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 Pungarabato, 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 Pungarabato, 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 Morgia, Vocal.- Diputado José Efrén López Cortés, Vocal. Todos con firma.

Servida, diputada presidenta.

**La Presidenta:**

Gracias, diputada secretaria.

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 a 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 Tecoaapa, 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 TECOANAPA, 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 Tecoaapa, Guerrero, para el cobro de las



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

I. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL PERIODO 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 SIN EXPLOTACION FORESTAL.  
 TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLE PARA EXPLOTACION FORESTAL.

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO

VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

SECTOR CATASTRAL 001.

Definición de valor en UMA por metro cuadrado 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 determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación. Se inserta tabla.

III.- Tabla de Valores Unitarios de Construcción, para el ejercicio fiscal 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.

COMERCIAL.

Económica  
 Regular  
 Buena  
 Muy buena  
 Tienda de autoservicios. Se inserta tabla.

INDUSTRIAL

Económica  
 Ligera  
 Mediana  
 Pesada

USO DE EDIFICIOS

Regular  
 Buena  
 Muy buena

Se inserta tabla.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Estacionamiento descubierto  
 Estacionamiento cubierto  
 Alberca  
 Bardas de tabique  
 Áreas jardinadas palapas

Vialidades  
 Andadores  
 Banquetas

Se inserta tabla.

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 Tecoaapa, 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 Tecoaapa, 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 Tecoaapa, 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 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 “g” 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 Tecpan de Galeana, 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 TECPAN DE GALEANA, 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 Tecpan de Galeana, 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 Sin Explotación Forestal.

Terrenos De Monte Alto Susceptibles Para Explotación Forestal.

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

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

<p>BUENA MUY BUENA</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>COMERCIAL</p> <p>ECONÓMICA REGULAR BUENA MUY BUENA TIENDA DE AUTOSERVICIO</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>ECONÓMICA LIGERA MEDIANA PESADA-</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>USO EDIFICIOS DE OFICINAS</p> <p>REGULAR BUENA MUY BUENA</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES</p> <p>CISTERNAS</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>OBRAS COMPLEMENTARIAS</p> <p>ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO ESTACIONAMIENTO CUBIERTO ALBERCA BARDAS DE TABIQUE ÁREAS JARDINADAS PALAPAS</p> <p>VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS</p> <p style="text-align: center;">TRANSITORIOS</p> <p>Artículo Primero.- El presente decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2023.</p> <p>Artículo Segundo.- Remítanse el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable</p>	<p>Ayuntamiento del Municipio de Tecpan de Galeana, Guerrero, para los efectos legales conducentes.</p> <p>Artículo Tercero.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.</p> <p>Artículo Cuarto.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Tecpan de Galeana, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.</p> <p>Artículo Quinto.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tecpan de Galeana, 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 contribuyentes.</p> <p>Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre de 2022.</p> <p>Atentamente. Las y los integrantes de la Comisión de Hacienda.</p> <p>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.</p> <p>Servida, diputada presidenta.</p> <p><b>La vicepresidenta Leticia Castro Ortiz:</b></p> <p>Muchas gracias, diputado secretario.</p> <p>El presente dictamen con proyecto de decreto queda de primera lectura y continúa con su trámite legislativo.</p> <p>En desahogo del inciso “h” 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 Teloloapan, Guerrero para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.</p>
---	---

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

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 TELOLOAPAN, 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 Teloloapan, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL PERIODO 2023. Se inserta tabla.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENOS RÚSTICOS.

TERRENOS DE RIEGO.  
 TERRENOS DE HUMEDAD.  
 TERRENOS DE TEMPORAL.  
 TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.  
 TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.  
 TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACION FORESTAL.  
 TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL  
 TERRENOS DE EXPLOTACION MINERA  
 TERRENOS ASOCIADOS A LA EXPLOTACIÓN MINERA

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO

VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

De acuerdo con el estudio que se llevó acabo se obtuvieron los siguientes resultados:

Para la zona catastral número 001.

Así como la cartografía de esta misma zona catastral.

SECTOR CATASTRAL 001

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero agrupado por un barrio y una colonia.

Definición de valor en UMA por metro cuadrado es el número de la unidad de medida y actualización que multiplicado por la superficie del predio da como resultado la base gravable del predio tomando como base para el pago del impuesto predial, aplicándole el 10 al millar.

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. Se inserta tabla.

SECTOR CATASTRAL 002

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, agrupado por seis colonias. Se inserta tabla.

SECTOR 003

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero agrupado por siete colonias. Se inserta tabla.

SECTOR CATASTRAL 004

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero agrupado por cinco colonias. Se inserta tabla.

SECTOR CATASTRAL 005

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero agrupado por cuatro colonias. Se inserta tabla.

SECTOR CATASTRAL 006

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero agrupado por catorce colonias. Se inserta tabla.

SECTOR CATASTRAL 007

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero agrupado por 45 localidades. Se inserta tabla.

III.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023. SE INSERTA TABLA

Descripción de las características de construcción según el uso y la clase.

USO HABITACIONAL

Precaria. Económica. Interés social Regular. Buena. Muy buena. Lujo	
<b>USO COMERCIAL.</b>	
Económica Regular Buena Muy buena Centro comercial Tienda de autoservicios. Tienda de autoservicios con estacionamiento Tienda departamental.	
<b>USO INDUSTRIAL</b>	
Económica Ligera Mediana Pesada	
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	
Regular Buena Muy buena	
<b>INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECIALES</b>	
Estacionamiento descubierto Estacionamiento cubierto Albercas Canchas de futbol, basquetbol, frontón, squash y tenis Bardas de tabique Áreas jardinadas. Palapas Vialidades Andadores Banquetas Elevadores Escaleras eléctricas Ductos de ventilación Ductos de basura Ductos de ropa.  Tanques estacionarios de gas.  Planta de tratamiento de agua y sistema de sonido ambiental.	

**TRANSITORIOS**

Artículo Primero. El presente decreto entrara en vigor a partir del 01 de enero del 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 Teloloapan, 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 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 Teloloapan, Guerrero, publicitará 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 Teloloapan, 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 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, 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 Tepecoacuilco de Trujano, 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 TEPECOACUILCO DE TRUJANO, 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 Tepecoacuilco de Trujano , Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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.
- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.
- TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

- SECTOR CATASTRAL 001. Se inserta tabla.
- SECTOR CATASTRAL 002. Se inserta tabla.
- SECTOR CATASTRAL 003. 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.

Se inserta tabla.

USO COMERCIAL.

- REGULAR.
- BUENA.
- MUY BUENA.

USO INDUSTRIAL

INDUSTRIAL LIGERA.

INDUSTRIAL PESADA.  
Se inserta tabla.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

- ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.
- CISTERNAS.
- ALBERCA.
- CANCHAS DEPORTIVAS.
- BARDAS DE TABIQUE.
- ÁREAS JARDINADAS.

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 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

Tepecoacuilco de Trujano, 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 Tepecoacuilco de Trujano, 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 Tepecoacuilco de Trujano, 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 continúa con su trámite legislativo.

En desahogo del inciso “j)” 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 Tixtla de Guerrero, Guerrero para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

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

Con venia, diputada presidenta.

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO, 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 rustico, urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tixtla de Guerrero, 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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.
- 7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.
- 8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).

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  
INTERÉS SOCIAL  
REGULAR  
INTERÉS MEDIO  
BUENA

USO COMERCIAL

ECONÓMICA  
REGULAR  
BUENA  
DEPARTAMENTAL

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.  
OFICINAS.  
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.  
HOSPITALES.  
HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.  
MERCADO.

Se inserta tabla

OBRAS COMPLEMENTARIAS

BARDAS  
PATIOS Y ANDADORES  
ALBERCA Y CHAPOTEADERO  
CANCHAS DEPORTIVAS

Se inserta tabla

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano 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 Tixtla de Guerrero, 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 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 Rústico, Urbano y de Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tixtla de Guerrero, 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 contribuyentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre 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 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 “k” 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 Tlacoachistlahuaca, 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 DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLAOACHISTLAHUACA, 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 Tlacoachistlahuaca, 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 EXPLOTACION FORESTAL.
- 7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

- 1.- SECTOR CATASTRAL 001

Se inserta tabla

SECTOR CATASTRAL 002

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

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 Tlacoachistlahuaca, 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 Tlacoachistlahuaca, 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 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 “I” 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 Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 TLALIXTAQUILLA DE MALDONADO, 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 Tlalixtaquilla de Maldonado, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES DEL SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 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).

Se inserta tabla

III.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 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.

COMERCIAL

- ECONÓMICA.
- REGULAR.
- BUENA.

TIENDA DE AUTOSERVICIOS

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

CISTERNAS.

ALBERCA.

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 1º de enero del año 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO.- En término de lo dispuestos del 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 publicará en la página oficial del municipio de Tlaxiataquilla de Maldonado y el periódico oficial del gobierno del Estado de Guerrero

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

ARTÍCULO CUARTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 6 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlaxiataquilla de Maldonado, 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.

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 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 “m” 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 Xalpatlahuac, 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 XALPATLÁHUAC, 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 Xalpatláhuac, 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 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.

1. SECTOR CATASTRAL 001.

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 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de Xalpatláhuac, 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 Xalpatláhuac, 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 Xalpatláhuac, 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 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, 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 Zirándaro, 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 ZIRÁNDARO, 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 Zirándaro, 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

Se inserta tabla

DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS

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

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:

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.

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

- EQUIPAMIENTO
- CINE Y/O AUDITORIO.
- ESCUELA.
- OFICINAS.
- ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.
- ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.
- HOSPITAL.
- HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.
- HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA.
- HOTEL / MOTEL DE 1 A 4 ESTRELLAS.
- HOTEL 5 ESTRELLAS.
- HOTEL GRAN LUJO.
- RESTAURANTES.
- BARES.
- TIENDAS DE AUTOSERVICIO.
- MERCADO.

Se inserta tabla

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 ELECTRICAS
- ELEVADORES

Se inserta tabla

ELEMENTOS ACCESORIOS

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

Se inserta tabla

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

Se inserta tabla.

#### TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción, 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 10 de la Ley de Ingresos del municipio de Zirándaro, 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 al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de Zirándaro, 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 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, 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 Zitlala, 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 DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZITLALA, 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 Zitlala, 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.

<p>SECTOR CATASTRAL 000, se inserta tabla.</p> <p>DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. TERRENOS DE RIEGO.</li> <li>2. TERRENOS DE HUMEDAD.</li> <li>3. TERRENOS DE TEMPORAL.</li> <li>4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.</li> <li>5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.</li> <li>6. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.</li> </ol> <p>II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.</p>	<p>REGULAR</p> <p>BUENA</p> <p>MUY BUENA</p> <p>LUJO</p> <p>DEPARTAMENTAL, se inserta tabla.</p> <p>USO INDUSTRIAL</p> <p>ECONÓMICA</p> <p>LIGERA</p> <p>MEDIA</p> <p>PESADA</p> <p>Se inserta tabla.</p>
<p>SECTOR CATASTRAL 001, se inserta tabla.</p> <p>III. TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.</p> <p>DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE.</p> <p>USO HABITACIONAL</p> <p>PRECARIA</p> <p>ECONÓMICA</p> <p>INTERÉS SOCIAL</p> <p>REGULAR</p> <p>INTERÉS MEDIO</p> <p>BUENA</p> <p>MUY BUENA</p> <p>LUJO</p> <p>Se inserta tabla.</p> <p>USO COMERCIAL</p> <p>ECONÓMICA</p>	<p style="text-align: center;">TRANSITORIOS</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Zitlala, 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.</p> <p>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 Zitlala, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.</p> <p>ARTÍCULO QUINTO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al</p>

Honorable Ayuntamiento del Municipio de Zitlala, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

Atentamente

Las diputadas y 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 Morgia, 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 “p al ee” del primer punto del Orden del Día, solicito al diputado secretario Masedonio Mendoza Basurto, dé lectura al oficio suscrito por el diputado Bernardo Ortega Jiménez, presidente de la Comisión de Hacienda.

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

Con su venia, diputada presidenta.

Oficio número: HCE/LXIII/2DO/CH/166/2022.  
Asunto: Dispensa total de lecturas de dictámenes.

Chilpancingo, Guerrero, a 6 de diciembre de 2022.

Diputada Yanelley Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva. Presente.

Por acuerdo de los integrantes de la Comisión de Hacienda con apoyo en lo dispuesto por el artículo 261 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:

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, del Municipio

de Atilxtac, del Municipio de Benito Juárez, del Municipio de Copanatoyac, del Municipio de Cocula, del Municipio de Copala, del Municipio de Cuauhtepic, del Municipio de Cuetzala del Progreso, del Municipio de Cutzamala de Pinzón, del Municipio de Huamuxtlán, del Municipio de Huitzuc de los Figueroa, del Municipio de Iqualapa, del Municipio de Iliatenco, del Municipio de José Joaquín de Herrera, del Municipio de Juchitán y del Municipio de Leonardo Bravo para el Cobro de las Contribuciones Sobre Propiedad Inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2023, todos del estado de Guerrero.

Asimismo y tomando en consideración que las Tablas de Valores Unitarios 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 realicen de manera conjunta y en un solo momento, por tratarse todas ellas de tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción municipales.

Sin otro particular, le envío 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 enlistado en los incisos del “p” al “ee” del primer punto 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 Ricardo Astudillo Calvo, dar el resultado de la votación.



**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con gusto, diputada presidenta.

Le informo que se registraron 32 votos a favor, 0 en contra, 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 en su caso, haciendo la observación que esta votación surtirá sus efectos sobre todos y cada uno de los dictámenes en estudio.

Posteriormente esta Presidencia, tomará en consideración aquellos dictámenes con proyecto de decreto de tablas 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 Masedonio Mendoza Basurto, dar el resultado de la votación.

**El secretario Masedonio Mendoza Basurto:**

Con gusto, diputada presidenta.

Se informa que fueron 34 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 decreto de Tablas de Valores, 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 Arcelia, Atlixac, Benito Juárez, Copanatoyac, Cocula, Copala, Cuauhtepic, Cuetzala del Progreso, Cutzamala de Pinzón, Huamuxtitlán, Huitzuc de los Figueroa, Igualapa, Iliatenco, José Joaquín de Herrera, Juchitán y Leonardo Bravo, todos del estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023.

**La diputada Beatriz Mojica Morga:**

Con su anuencia, diputada presidenta.

Compañeras y compañeros.

A nombre de las y los diputados que integramos la Comisión de Hacienda, vengo a fundamentar los dictámenes con proyecto de decreto en el que se aprueban las tablas de valores unitarios del uso de suelo y de construcción para el ejercicio fiscal 2023.

A la Comisión de Hacienda de este Congreso, nos fueron turnadas diversas iniciativas de Tablas de Valores Unitarios del Uso de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2023, entre ellas las correspondientes a los municipios de Arcelia, Atlixac, Benito Juárez, Copanatoyac, Cocula, Copala, Cuauhtepic, Cuetzala del Progreso, Cutzamala de Pinzón, Huamuxtitlán, Huitzuc de los Figueroa, Igualapa, Iliatenco, José Joaquín de Herrera, Juchitán y Leonardo Bravo, dictámenes que hoy someten a su más alta consideración para su aprobación, al respecto es preciso señalar que en los trabajos para la dictaminación de tales iniciativas la

Comisión de Hacienda encargada de la elaboración de los dictámenes correspondientes desarrolla actividades para arribar a la determinación que dio paso al cumplimiento de los dictámenes que hoy se ponen a su consideración.

En este sentido al llevar a cabo la revisión y análisis de las iniciativas que nos fueron turnadas, la Comisión Dictaminadora concluyó que las iniciativas cumplieron con las formalidades técnicas y normativas vigentes, lo que sin duda alguna permitirá la administración municipal contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Ante tal circunstancia, es necesario manifestar que esta Comisión Dictaminadora, actuó con pleno respeto a la esfera competencial de los ayuntamientos del Estado, entre ellos por supuesto lo que hoy se dictaminan, lo que terminó por confirmar que las tasas de cobo establecidas se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley de Hacienda municipal vigente.

Lo anterior, me permitió la no transgresión de los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de nuestra Constitución, evitando cobros excesivos a las y los contribuyentes, de esta manera la Comisión de Hacienda, cumplió con la tarea en la elaboración de los dictámenes apegada al marco legal con el objeto de que los ayuntamientos cuenten con una herramienta legal para realizar las recaudaciones de sus ingresos que les correspondan con relación a las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Como se puede observar de los dictámenes que se han puesto a la vista y que fueron circulados con toda oportunidad, la determinación que aquí se contiene tomó en cuenta la propuesta de la iniciativa en particular, para ello se analizaron las circunstancias propias de cada iniciativa para proceder a su determinación.

Por lo tanto, las y los diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, estimamos que el poner los dictámenes a su consideración los cuales se encuentran apegados a derecho, por tal motivo pedimos su voto a favor del presente dictamen.

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 de los 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 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 Arcelia, Atlixac, Benito Juárez, Copanatoyac, Cocula, Copala, Cuauhtepic, Cuetzala del Progreso, Cutzamala de Pinzón, Huamuxtitlán, Huitzuc de los Figueroa, Igualapa, Iliatenco, José Joaquín de Herrera, Juchitán y Leonardo Bravo, 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 Ricardo Astudillo Calvo, dar el resultado de la votación.

**El secretario Ricardo Astudillo Calvo:**

Con gusto, diputada presidenta.

Le informo que se registraron 36 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 proyectos de decretos de antecedentes; emítanse los decretos de Tablas de Valores correspondientes y remítanse 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 16:59 horas):**

En desahogo del segundo punto del Orden del Día, clausura, inciso “a” no habiendo otro asunto que tratar y siendo las 16 horas con 59 minutos del día martes 06 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

el día miércoles 07 de diciembre del año en curso en punto de las 10:00 horas para celebrar sesión.

<p><b>JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA</b></p> <p>Dip. Yoloczin Lizbeth Domínguez Serna Movimiento de Regeneración Nacional</p> <p>Dip. Héctor Apreza Patrón Partido Revolucionario Institucional</p> <p>Dip. Raymundo García Gutiérrez Partido de la Revolución Democrática</p> <p>Dip Manuel Quiñonez Cortes Partido Verde Ecologista de México</p> <p>Dip. Leticia Mosso Hernández Partido del Trabajo</p> <p>Dip. Ana Lenis Reséndiz Javier Partido Acción Nacional</p>
<p>Secretario de Servicios Parlamentarios Mtro. José Enrique Solís Ríos</p>
<p>Director de Diario de los Debates Ing. Pedro Alberto Rodríguez Dimayuga</p>

**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 **Marquelia, 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 **Marquelia, 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/0155/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, el C. Lincer Casiano Clemente, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Marquelia, 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 **Marquelia, 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/0263-47/2022 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 **Marquelia 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 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 **Marquelia, 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 AMM/P155/, fechado el 10 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Marquelia, 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/1088/2022, de fecha 11 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 **Marquelia, 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 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, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, regular, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, Equipamiento; hotel bueno, Obras complementarias; estacionamiento descubierto, estacionamiento cubierto, alberca, bardas de tabique, palapas. 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 Marquelia , con apoyo del personal de la Dirección de Obras Públicas., 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 **3.66 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **4.50 %**.*

*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 **25%** 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.*

**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 establece 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 la siguiente tabla:*



### SECTOR CATASTRAL 000

<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	77	Marquelia	120380001	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 localidad</b>
12	Guerrero	77	Marquelia	120380002	Marquelia, Centro
12	Guerrero	77	Marquelia	120380003	Marquelia, periferia
12	Guerrero	77	Marquelia	120380004	Colonia 18 de octubre
12	Guerrero	77	Marquelia	120380005	Colonia Plan de Ayala
12	Guerrero	77	Marquelia	120380006	Colonia la Finca
12	Guerrero	77	Marquelia	120380007	Colonia Nuevo Marquelia
12	Guerrero	77	Marquelia	120380009	El Polvorín
12	Guerrero	77	Marquelia	120380010	La Ceniza
12	Guerrero	77	Marquelia	120380011	La Guadalupe
12	Guerrero	77	Marquelia	120380012	Tepantitlan
12	Guerrero	77	Marquelia	120380013	Capulín Chocolate
12	Guerrero	77	Marquelia	120380014	Cruz Verde
12	Guerrero	77	Marquelia	120380015	Zoyatlan
12	Guerrero	77	Marquelia	120380016	El Zapote
12	Guerrero	77	Marquelia	120380017	Playa la Bocana
12	Guerrero	77	Marquelia	120380018	Playa las Peñitas
12	Guerrero	77	Marquelia	120380019	Célula Eco turística Chambaleke a Playa Katari
12	Guerrero	77	Marquelia	120380020	Barra de Tecoanapa

**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.

<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 **AMM/P155/2022**, fechado el **10 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/1088/2022 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:

#### **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 **Marquelia, 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 **Marquelia, 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 **25%** 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 **Marquelia, 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 **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 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 **Marquelia, 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 **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 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 **3.66 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **4.50 %**, 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 **Marquelia, 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 **MARQUELIA, 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 **Marquelia, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal **2023**, en los siguientes términos:

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

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

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	61.53
000	2	Terrenos de Humedad.	53.36
000	3	Terrenos de Temporal.	50.85
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	40.18
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	37.67
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	76.59
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	71.57
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	490.42

## DESCRIPCION 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.

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

#### **SECTOR CATASTRAL 001**

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), 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.

<b>001 CENTRO</b>				
<b>SECTOR</b>	<b>COLONIA/BARRIO</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup> EN UMAS.</b>
001	001	001	FRANCISCO I. MADERO	0.97
001	001	002	CONSTITUCION	0.97
001	001	003	ZAPATA	0.97
001	001	004	5 DE MAYO	0.97
001	001	005	HIDALGO	0.97
001	001	006	MORELOS	0.97
001	001	007	JUAREZ	0.97
001	001	008	OBREGON	0.97
001	001	009	GUERRERO	0.97
001	001	010	NORTE	0.97
001	001	011	VERACRUZ	0.97
001	001	012	JUSTO SIERRA	0.97
001	001	013	JUAN N. ALVAREZ	0.80
001	001	014	CUBA	0.80
001	001	015	JARDIN DE NIÑOS	0.80
001	001	016	COLOMBIA	0.80
001	001	017	BOLIVIA	0.80

001	001	018	CARRILLO	0.80
001	001	019	16 DE SEPTIEMBRE	0.80
001	001	020	BELGICA	0.80
001	001	021	PRIVADA DE CUAUHEMOC	0.80
001	001	022	NIÑOS HEROES	0.65
001	001	023	PERIFERICO NORTE	0.65
001	001	024	INDEPENDENCIA	0.30
001	001	025	ABASOLO	0.30
001	001	026	PRIVADA S/N	0.30
001	001	027	20 DE NOVIEMBRE	0.30
001	001	028	5 DE MAYO	0.30
001	001	029	PRIVADA 5 DE MAYO	0.30
001	001	030	NORUEGA	0.30
001	001	031	FRANCIA	0.30
001	001	032	INGLATERRA	0.30
001	001	033	PORTUGAL	0.30
001	001	034	LA LINEA	0.30
001	001	035	JARDIN DE NIÑOS	0.30
001	001	036	CARRILLO	0.30
001	001	037	SUIZA	0.30
001	001	038	ITALIA	0.30
001	001	039	RESTO DE LA POBLACION	0.30
<b>002 COLONIA 18 DE OCTUBRE</b>				
001	002	001	OLGUERA	0.30
001	002	002	PEDRO HELGUERA	0.30
001	002	003	MORALES	0.30
001	002	004	ESTEBAN QUIROZ	0.30
001	002	005	TLATELOLCO 68	0.30
001	002	006	GENARO VAZQUEZ	0.30
001	002	007	AMADEO BENITO MORALES	0.30
001	002	008	5 DE ENERO	0.30
001	002	009	10 DE ABRIL	0.30
<b>003 COLONIA PLAN DE AYALA</b>				

001	003	001	EL SUR	0.30
001	003	002	MORELOS	0.30
001	003	003	EMILIANO ZAPATA	0.30
001	003	004	CONAPA	0.30
001	003	005	PLAN DE AYALA	0.30
001	003	006	CELERINO RAMIREZ	0.30
001	003	007	VICENTE GUERRERO	0.30

#### **004 COLONIA LA FINCA**

001	004	001	SIN NOMBRE	0.30
001	004	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.30
001	004	003	TODAS LAS CALLES	0.30

#### **005 COLONIA NUEVO MARQUELIA**

001	005	001	SIN NOMBRE	0.30
001	005	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.30
001	005	003	TODAS LAS CALLES	0.30

#### **006 COLONIA BELLA VISTA**

001	006	001	SIN NOMBRE	0.30
001	006	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.30
001	006	003	TODAS LAS CALLES	0.30

#### **007 LOCALIDAD EL POLVORÍN**

001	007	001	COSTERA MIGUEL ALEMAN	0.30
001	007	002	GALEANA	0.30
001	007	003	ABASOLO	0.30
001	007	004	20 DE NOVIEMBRE	0.30
001	007	005	NICOLAS BRAVO	0.30
001	007	006	MEXICO	0.30
001	007	007	FRANCISCO I. MADERO	0.30
001	007	008	GUADALUPE VICTORIA	0.30
001	007	009	PINO SUAREZ	0.30
001	007	010	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.30
001	007	011	5 DE MAYO	0.30

001	007	012	FRANCISCO VILLA	0.30
001	007	013	MINA	0.30
001	007	014	BENITO JUAREZ	0.30
001	007	015	MIGUEL ALLENDE	0.30
001	007	016	ALTAMIRANO	0.30
<b>008 LOCALIDAD LA CENIZA</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.30
001	008	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.30
001	008	003	TODAS LAS CALLES	0.30
<b>009 LOCALIDAD LA GUADALUPE</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.30
001	009	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.30
001	009	003	TODAS LAS CALLES	0.30
<b>010 LOCALIDAD TEPANTITLÁN</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.30
001	010	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.30
001	010	003	TODAS LAS CALLES	0.30
<b>011 LOCALIDAD DE CAPULÍN CHOCOLATE</b>				
001	011	001	JOSE MA. MORELOS Y PAVON	0.30
001	011	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.30
<b>012 LOCALIDAD CRUZ VERDE</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.30
001	012	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.30
001	012	003	TODAS LAS CALLES	0.30
<b>013 LOCALIDAD ZOYATLAN</b>				
001	013	001	CALLE PLAN DE AYUTLA	0.30
001	013	002	CALLE GENARO VAZQUEZ ROJAS	0.30
001	013	003	CALLE EMILIANO ZAPATA	0.30
<b>014 LOCALIDAD EL ZAPOTE</b>				



001	014	001	SIN NOMBRE	0.30
001	014	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.30
001	014	003	TODAS LAS CALLES	0.30

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMAS.
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.95
	ECONOMICA	HAB	1.00
	REGULAR	HAC	1.06
	BUENA	HAD	1.42
	MUY BUENA	HAE	1.54

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMAS.
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	1.07
	REGULAR	COB	1.18
	BUENA	COC	1.42

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	DE	VALOR/M2 EN UMA.
EQUIPAMIENTO	HOTEL/MOTEL BUENA CLASE	EQB		2.95

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMAS.
OBRAS COMPLETAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.36
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	3.23

	ALBERCA	OCC	0.63
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	1.00
	PALAPAS	OCE	2.20

## **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 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 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.

## **EQUIPAMIENTO**

### **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.

## **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 deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construida por empresas constructoras especializadas.

### **BARDAS DE TABIQUE.**

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.

### **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 **Marquelia, 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 **Marquelia, 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 **Marquelia, 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**

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 MORG 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 **Marquelia, 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 **Metlatónoc**, 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 **Metlatónoc, 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 MMG/PM/105/2022, de fecha 14 de octubre de 2022, el **Ciudadano Idelfonso Montealegre Vázquez, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Metlatónoc, 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 **Metlatónoc, 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/0263-49/2022 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 **Metlatónoc, 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 **mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Metlatónoc, 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 MMG/PM/104/2022, de fecha 7 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Metlatónoc, 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/1048/2022 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 **Metlatónoc, 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 los distintos sectores del mismo refiriéndose a las 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 sectores, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.*

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

de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.

**TERCERO.-** Se propone como base los mismos valores del ejercicio fiscal 2022 para el ejercicio fiscal 2023, los cuales ya se encuentran indexados a 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 la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, los 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 próxima.

**QUINTO.-** 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, tomándose en cuenta los método 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, resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **4.61 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **8.12 %**.

Además se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2023 la tasa de **4 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 12% y febrero el 10%, 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.

**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 las localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguiente tabla:

### **SECTOR CATASTRAL 001**

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Nombre de la localidad</b>
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Metlatónoc centro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San isidro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Emiliano zapata
12	Guerrero	43	Metlatónoc	La campana
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Natividad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Hidalgo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El peligro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Cuauhtémoc
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San José R.R
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San José P.A
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Martín
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San miguelito
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Moreno

<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>	<b>Clave municipio</b>	<b>Nombre municipio</b>	<b>Nombre de la Localidad</b>
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Pablo Atzompa
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Cocuilotlazala
12	Guerrero	43	Metlatónoc	De Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chilixtlahuaca
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Francisco I. Madero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Huexoapa (San Juan Huexoapa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Juanacatlán
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Lagunilla Yucutuni
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Ojo De Pescado
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Juan Puerto Montaña
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Vicente Guerrero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Valle Hermoso
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yucunduta
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuinani
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Zitlaltepec
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Buena Vista
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia Zuti
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Los Llanos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De La Rana (Xaha Cucho Dij)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Tepehuaje
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Nopal
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Catarina
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Villa De Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xacundutia
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yozo Chum
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Zapote
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Cruz Cafetal
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvitío
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Coyulito (El Corazón)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Choki
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Mini Nuhuma
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Ojo De Luna
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Pueblo Viejo (Colonia De Guadalupe)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yutimi
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia-Ndichikoo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia Nivehe Xahaxiqui

12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Las Flores
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Marcos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Loma Bonita
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Paraíso
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rio San Martin
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvitiaqui (Barranca Soltera)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Francisco Villa (Virgen De La Villa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Kahua Na Anu
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Estrella 2000 (Vicente Guerrero)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Nuhu Savi Kani
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De La Parota
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Cruz El Nuevo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Ocote (Yoso Tuxa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	La Primavera
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Las Flores
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Valle Del Durazno
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Costa Rica Colorada
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Guerrero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Los Mendoza
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xiki Yuukun
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Jardín De Los Hilarios
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rio San Martín (Xaha Caaba Tañuhu)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rancho Cerro Alto
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chon Da Va
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rancho Santa Cruz
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xini Icu
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chokii Dos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Tres Ríos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Arroyo Tejoruco

**SEPTIMO.-** Que en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote 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

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

**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 MMG/PM/104/2022, 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 SFA/SI/CGC/1048/2022 de fecha 07 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 Rústico, Urbano y de Construcción** para el Municipio de **Metlatónoc, 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 **Metlatónoc, 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 **Metlatónoc, 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 **Metlatónoc, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** 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 7 de la Ley de Ingresos del municipio de **Metlatónoc, 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 **Metlatónoc, 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 Rústicos, Urbano y de Construcción presentadas por el Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc, 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 METLATÓNOC, 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 **Metlatónoc**, 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 AÑO 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 000

SECTOR	No. Prog.	Descripción de la ubicación de la calle o zona	Valor en UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	130.19
000	2	Terrenos de Humedad.	130.19
000	3	Terrenos de Temporal.	53.26
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.47
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	29.58
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	130.19
000	7	Terreno sin explotación forestal.	125.02

### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

#### 1.- TERRENOS DE RIEGO.

Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

#### 2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

#### 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

#### 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

#### 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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



## 6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

## 7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

## II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 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	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>COLONIA:001 CENTRO</b>				
001	001	001	Itia Tanu	0.94
001	001	002	Californi	0.94
001	001	003	Libertad	0.94
001	001	004	San Miguelito	0.94
001	001	005	Ichi Nduvi	0.94
001	001	006	Primavera	0.94
001	001	007	Rio quebrado	0.94
001	001	008	Sin nombre 01	0.94
001	001	009	Sin nombre 02	0.94
001	001	010	Sin nombre 03	0.94
001	001	011	Sin nombre 04	0.94
001	001	012	Sin nombre 05	0.94

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	001	013	Sin nombre 06	0.94
001	001	014	Sin nombre 07	0.94
001	001	015	Sin nombre 08	0.94
001	001	016	Sin nombre 09	0.94
001	001	017	Sin nombre 010	0.94
<b>COLONIA:002 SAN ISIDRO</b>				
001	002	001	Morelos	0.71
001	002	002	Real	0.71
001	002	003	El ocotito	0.71
001	002	004	Ojo de luna	0.71
001	002	005	Florida	0.71
001	002	006	Libertad	0.71
001	002	007	Sin nombre 01	0.71
001	002	008	Sin nombre 02	0.71
001	002	009	Sin nombre 03	0.71
001	002	010	Sin nombre 04	0.71
001	002	011	Sin nombre 05	0.71
001	002	012	Sin nombre 06	0.71
001	002	013	Sin nombre 07	0.71
<b>COLONIA:003 EMILIANO ZAPATA</b>				
001	003	001	Libertad	0.71
001	003	002	5 de mayo	0.71
001	003	003	Sin nombre 01	0.71
001	003	004	Sin nombre 02	0.71
001	003	005	Sin nombre 03	0.71
001	003	006	Sin nombre 04	0.71
<b>COLONIA:004 LLANO DE LA CAMPANA</b>				

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	004	001	Itia tanu	0.71
001	004	002	Miguel hidalgo	0.71
001	004	003	Sin nombre 01	0.71
001	004	004	Sin nombre 02	0.71
001	004	005	Sin nombre 03	0.71
001	004	006	Sin nombre 04	0.71
<b>COLONIA:005 NATIVIDAD</b>				
001	005	001	Bachilleres	0.71
001	005	002	Cinco de mayo	0.71
001	005	003	Sin nombre 01	0.71
001	005	004	Sin nombre 02	0.71
001	005	005	Sin nombre 03	0.71
<b>COLONIA:006 HIDALGO</b>				
001	006	001	Bachilleres	0.71
001	006	002	Sin nombre 01	0.71
<b>COLONIA:007 EL PELIGRO</b>				
001	007	001	Ojo de luna	0.71
001	007	002	Gálvez	0.71
001	007	003	Vicente guerrero	0.71
001	007	004	Las telas	0.71
001	007	005	Sin nombre 01	0.71
001	007	006	Sin nombre 02	0.71
001	007	007	Sin nombre 03	0.71
001	007	008	Sin nombre 04	0.71
<b>COLONIA:008 GUADALUPE</b>				

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	008	001	Miguel Hidalgo	0.52
001	008	002	Guadalupe	0.52
001	008	003	Guerrillero	0.52
001	008	004	Del Río	0.52
001	008	005	Mirasol	0.52
001	008	006	Sin nombre 01	0.52
001	008	007	Sin nombre 02	0.52
001	008	008	Sin nombre 03	0.52
<b>COLONIA:009 CUAUTHÉMOC</b>				
001	009	001	Ojo de agua	0.71
001	009	002	Cuervo	0.71
001	009	003	Sin nombre 01	0.71
001	009	004	Sin nombre 02	0.71
001	009	005	Sin nombre 03	0.71
<b>COLONIA:010 SAN JOSE RR</b>				
001	010	001	San José	0.71
001	010	002	Juárez	0.71
001	010	003	Juan diego	0.71
001	010	004	12 de diciembre	0.71
001	010	005	Los llanos	0.71
001	010	006	Hidalgo	0.71
001	010	007	Las estrellas	0.71
001	010	008	Mirasol	0.71
001	010	009	Lázaro	0.71
001	010	010	Sin nombre 01	0.71
001	010	011	Sin nombre 02	0.71
<b>COLONIA:011 SAN JOSE PA</b>				
001	011	001	Juárez	0.52
001	011	002	Sin nombre 01	0.52

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	011	003	Sin nombre 02	0.52
<b>COLONIA:012 SAN MARTÍN</b>				
001	012	001	5 de mayo	0.71
001	012	002	San Martín	0.71
001	012	003	Primavera	0.71
001	012	004	Jicayab de Tovar	0.71
001	012	005	Los llanos	0.71
001	012	006	Hidalgo	0.71
001	012	007	Sin nombre 01	0.71
001	012	008	Sin nombre 02	0.71
001	012	009	Sin nombre 03	0.71
001	012	010	Sin nombre 04	0.71
<b>COLONIA:013 SAN MIGUELITO</b>				
001	013	001	Zaragoza	0.71
001	013	002	Sin nombre 01	0.71
001	013	003	Sin nombre 02	0.71
<b>COLONIA:014 MORENO</b>				
001	014	001	Juárez	0.52
001	014	002	12 de diciembre	0.52
001	014	003	Mirasol	0.52
001	014	004	Hidalgo	0.52
001	014	005	San Martín	0.52
001	014	006	Primavera	0.52
001	014	007	5 de mayo	0.52
001	014	008	Durazno	0.52
001	014	009	Sin nombre 01	0.52
001	014	010	Sin nombre 02	0.52
001	014	011	Sin nombre 03	0.52
001	014	012	Sin nombre 04	0.52

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	014	013	Sin nombre 05	0.52

<b>LOCALIDAD:015 SAN PABLO ATZOMPA</b>				
001	015	001	Sin nombre	0.60
001	015	002	Andador sin nombre	0.60
001	015	003	Todas las calles	0.60
<b>LOCALIDAD:016 COCUILOTLAZALA (COCUITLAZALA EL VIEJO)</b>				
001	016	001	Sin nombre	0.50
001	016	002	Andador sin nombre	0.50
001	016	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:017 GUADALUPE</b>				
001	017	001	Sin nombre	0.50
001	017	002	Andador sin nombre	0.50
001	017	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:018 CHILIXTLAHUACA</b>				
001	018	001	Sin nombre	0.60
001	018	002	Andador sin nombre	0.60
001	018	003	Todas las calles	0.60
<b>LOCALIDAD:019 FRANCISCO I. MADERO</b>				
001	019	001	Sin nombre	0.60
001	019	002	Andador sin nombre	0.60
001	019	003	Todas las calles	0.60
<b>LOCALIDAD:020 HUEXOAPA</b>				
001	020	001	Sin nombre	0.60
001	020	002	Andador sin nombre	0.60

001	020	003	Todas las calles	0.60
<b>LOCALIDAD:021 JUANACATLÁN</b>				
001	021	001	Sin nombre	0.60
001	021	002	Andador sin nombre	0.60
001	021	003	Todas las calles	0.60
<b>LOCALIDAD:022 LAGUNILLA YUCUTUNI</b>				
001	022	001	Sin nombre	0.50
001	022	002	Andador sin nombre	0.50
001	022	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:023 OJO DE PESCADO</b>				
001	023	001	Sin nombre	0.60
001	023	002	Andador sin nombre	0.60
001	023	003	Todas las calles	0.60
<b>LOCALIDAD:024 SAN JUAN PUERTO MONTAÑA</b>				
001	024	001	Sin nombre	0.60
001	024	002	Andador sin nombre	0.60
001	024	003	Todas las calles	0.60
<b>LOCALIDAD:025 VICENTE GUERRERO</b>				
001	025	001	Sin nombre	0.50
001	025	002	Andador sin nombre	0.50
001	025	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:026 VALLE HERMOSO</b>				
001	026	001	Sin nombre	0.50
001	026	002	Andador sin nombre	0.50
001	026	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:027 YUCUNDUTA</b>				

001	027	001	Sin nombre	0.50
001	027	002	Andador sin nombre	0.50
001	027	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:028 YUVINANI</b>				
001	028	001	Sin nombre	0.50
001	028	002	Andador sin nombre	0.50
001	028	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:029 ZITLALTEPEC</b>				
001	029	001	Sin nombre	0.60
001	029	002	Andador sin nombre	0.60
001	029	003	Todas las calles	0.60
<b>LOCALIDAD:030 BUENA VISTA</b>				
001	030	001	Sin nombre	0.50
001	030	002	Andador sin nombre	0.50
001	030	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:031 ITIA ZUTI</b>				
001	031	001	Sin nombre	0.50
001	031	002	Andador sin nombre	0.50
001	031	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:032 LOS LLANOS (YOSO TIAÑU U)</b>				
001	032	001	Sin nombre	0.50
001	032	002	Andador sin nombre	0.50
001	032	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:033 LLANO DE LA RANA (XAHACUCHO DIJ)</b>				
001	033	001	Sin nombre	0.50
001	033	002	Andador sin nombre	0.50
001	033	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:034 LLANO DE TEPEHUAJE (TEPEHUAJE)</b>				
001	034	001	Sin nombre	0.50



001	034	002	Andador sin nombre	0.50
001	034	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:035 LLANO DE NOPAL</b>				
001	035	001	Sin nombre	0.50
001	035	002	Andador sin nombre	0.50
001	035	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:036 SANTA CATARINA</b>				
001	036	001	Sin nombre	0.50
001	036	002	Andador sin nombre	0.50
001	036	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:037 VILLA DE GUADALUPE (TRES RÍOS)</b>				
001	037	001	Sin nombre	0.50
001	037	002	Andador sin nombre	0.50
001	037	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:038 XACUNDUTIA</b>				
001	038	001	Sin nombre	0.50
001	038	002	Andador sin nombre	0.50
001	038	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:039 YOZO CHUM</b>				
001	039	001	Sin nombre	0.50
001	039	002	Andador sin nombre	0.50
001	039	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:040 EL ZAPOTE</b>				
001	040	001	Sin nombre	0.50
001	040	002	Andador sin nombre	0.50
001	040	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:041 SANTA CRUZ CAFETAL</b>				
001	041	001	Sin nombre	0.50
001	041	002	Andador sin nombre	0.50
001	041	003	Todas las calles	0.50

<b>LOCALIDAD:042 YUVITÍO</b>				
001	042	001	Sin nombre	0.50
001	042	002	Andador sin nombre	0.50
001	042	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:043 EL COYULITO (EL CORAZON)</b>				
001	043	001	Sin nombre	0.50
001	043	002	Andador sin nombre	0.50
001	043	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:44 EL CHOKI</b>				
001	044	001	Sin nombre	0.50
001	044	002	Andador sin nombre	0.50
001	044	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:045 MINI NUHUMA</b>				
001	045	001	Sin nombre	0.50
001	045	002	Andador sin nombre	0.50
001	045	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:046 OJO DE LUNA</b>				
001	046	001	Sin nombre	0.50
001	046	002	Andador sin nombre	0.50
001	046	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:047 PUEBLO VIEJO (COLONIA DE GUADALUPE)</b>				
001	047	001	Sin nombre	0.50
001	047	002	Andador sin nombre	0.50
001	047	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:048 YUTIMI</b>				
001	048	001	Sin nombre	0.50
001	048	002	Andador sin nombre	0.50
001	048	003	Todas las calles	0.50

<b>LOCALIDAD:049 ITIA-NDICHIKOO</b>				
001	049	001	Sin nombre	0.50
001	049	002	Andador sin nombre	0.50
001	049	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:050 ITIA NIVEHE XAHAXIQUI</b>				
001	050	001	Sin nombre	0.50
001	050	002	Andador sin nombre	0.50
001	050	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:051 LLANO DE LAS FLORES NÚMERO 1</b>				
001	051	001	Sin nombre	0.50
001	051	002	Andador sin nombre	0.50
001	051	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:052 SAN MARCOS</b>				
001	052	001	Sin nombre	0.50
001	052	002	Andador sin nombre	0.50
001	052	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:053 LOMA BONITA</b>				
001	053	001	Sin nombre	0.50
001	053	002	Andador sin nombre	0.50
001	053	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:054 EL PARAISO</b>				
001	054	001	Sin nombre	0.50
001	054	002	Andador sin nombre	0.50
001	054	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:055 RÍO SAN MARTÍN</b>				
001	055	001	Sin nombre	0.50
001	055	002	Andador sin nombre	0.50
001	055	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:056 YUVITIAQUI (BARRANCA SOLTERA)</b>				

001	056	001	Sin nombre	0.50
001	056	002	Andador sin nombre	0.50
001	056	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:057 FRANCISCO VILLA (VIRGEN DE LA VILLA)</b>				
001	057	001	Sin nombre	0.50
001	057	002	Andador sin nombre	0.50
001	057	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:058 KAHUA NA ANU</b>				
001	058	001	Sin nombre	0.50
001	058	002	Andador sin nombre	0.50
001	058	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:059 ESTRELLA 2000 (COLONIA VICENTE GUERRERO)</b>				
001	059	001	Sin nombre	0.50
001	059	002	Andador sin nombre	0.50
001	059	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:060 NUHU SAVI KANI</b>				
001	060	001	Sin nombre	0.50
001	060	002	Andador sin nombre	0.50
001	060	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:061 LLAMO DE LA PAROTA (EL RANCHO)</b>				
001	061	001	Sin nombre	0.50
001	061	002	Andador sin nombre	0.50
001	061	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:062 SANTA CRUZ EL NUEVO</b>				
001	062	001	Sin nombre	0.50
001	062	002	Andador sin nombre	0.50

001	062	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:063 LLANO DE OCOTE (YOSO TUXA)</b>				
001	063	001	Sin nombre	0.50
001	063	002	Andador sin nombre	0.50
001	063	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:064 LA PRIMAVERA</b>				
001	064	001	Sin nombre	0.50
001	064	002	Andador sin nombre	0.50
001	064	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:065 LLANO DE LAS FLORES</b>				
001	065	001	Sin nombre	0.50
001	065	002	Andador sin nombre	0.50
001	065	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:066 VALLE DEL DURAZNO</b>				
001	066	001	Sin nombre	0.50
001	066	002	Andador sin nombre	0.50
001	066	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:067 COSTA RICA COLORADA</b>				
001	067	001	Sin nombre	0.50
001	067	002	Andador sin nombre	0.50
001	067	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:068 COLONIA GUERRERO</b>				
001	068	001	Sin nombre	0.50
001	068	002	Andador sin nombre	0.50
001	068	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:069 LOS MENDOZA</b>				
001	069	001	Sin nombre	0.50
001	069	002	Andador sin nombre	0.50

001	069	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:070 XIKI YUUKUN</b>				
001	070	001	Sin nombre	0.50
001	070	002	Andador sin nombre	0.50
001	070	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:071 JARDIN DE LOS HILARIOS</b>				
001	071	001	Sin nombre	0.50
001	071	002	Andador sin nombre	0.50
001	071	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:072 RIO SAN MARTÍN (XAHA CAABA TAÑUHU)</b>				
001	072	001	Sin nombre	0.50
001	072	002	Andador sin nombre	0.50
001	072	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:073 RANCHO CERRO ALTO</b>				
001	073	001	Sin nombre	0.50
001	073	002	Andador sin nombre	0.50
001	073	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:074 CHON DA VA</b>				
001	074	001	Sin nombre	0.50
001	074	002	Andador sin nombre	0.50
001	074	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:075 RANCHO SANTA CRUZ</b>				
001	075	001	Sin nombre	0.50
001	075	002	Andador sin nombre	0.50
001	075	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:076 XINI ICU</b>				
001	076	001	Sin nombre	0.50
001	076	002	Andador sin nombre	0.50
001	076	003	Todas las calles	0.50

<b>LOCALIDAD:077 CHOKII DOS</b>				
001	077	001	Sin nombre	0.50
001	077	002	Andador sin nombre	0.50
001	077	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:078 TRES RÍOS</b>				
001	078	001	Sin nombre	0.50
001	078	002	Andador sin nombre	0.50
001	078	003	Todas las calles	0.50
<b>LOCALIDAD:079 ARROYO TEJORUCO</b>				
001	079	001	Sin nombre	0.50
001	079	002	Andador sin nombre	0.50
001	079	003	Todas las calles	0.50

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M2 EN UMA</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.83
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.30
	MUY BUENA	HAE	2.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.00
	REGULAR	COB	1.30
	BUENA	COC	1.60

## 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 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, 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 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.

## **T R A N S I T O R I O S**

**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 7** de la Ley de Ingresos del municipio de **Metlatónoc**, 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 **Metlatónoc, 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 **Metlatónoc, 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 Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 PRESSMU/10/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, la **Ciudadana AUSTREBERTA LÓPEZ ROGEL, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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/0263-53/2022 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 SIND/0121/2022, de fecha 7 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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/Sl/CGC/1067/2022 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 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 las 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 con explotación forestal; 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 y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena; Industrial: económica; Equipamiento: escuela, oficinas, estacionamiento descubierto, Hospital, Mercado, restaurantes ; 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 de 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.*

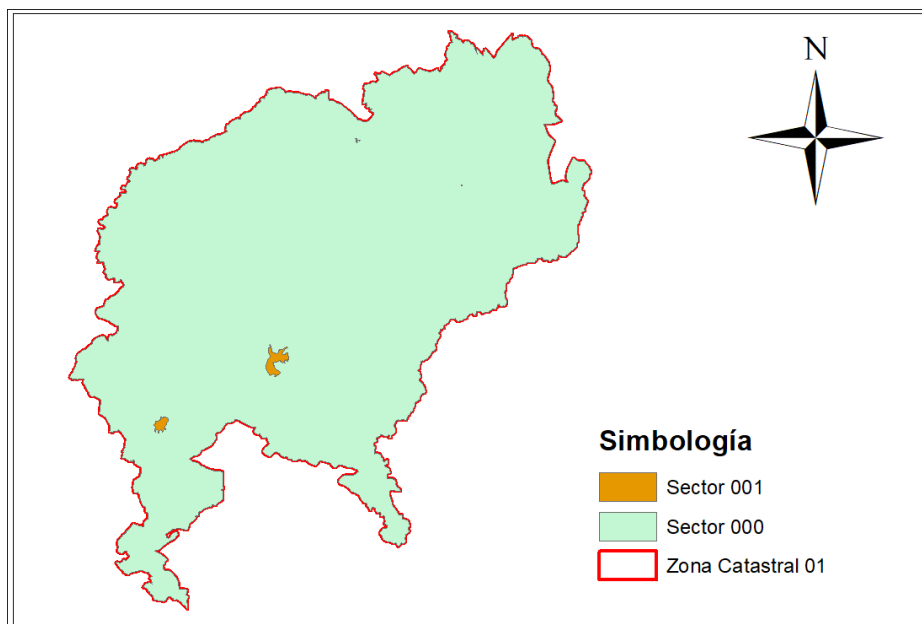
**CUARTO.-** *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los 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 barrios 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 Pedro Ascencio Alquisiras, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 4 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 10% 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 01, dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales 000, 001, agrupando a las localidades y la cabecera municipal en el sector 001, y los terrenos rústicos en el sector 000 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>Uso de suelo</b>
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	Terrenos Rústicos

**ZONA 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	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470001	IXCAPUZALCO
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470002	IXTLAHUACATENGO
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470003	TLANILPA
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470004	ZACATLÁN GRANDE

**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**

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.

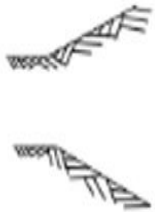
**D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00**

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

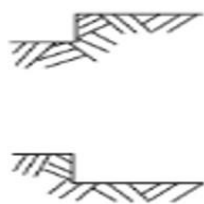
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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, 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:

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

**Fed**= Factor por Edad.

**vu**= Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

**E**= Edad Estimada de la Construcción.

**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 , fechado el 22 de Agosto 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/1067/2022** de fecha el 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 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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.

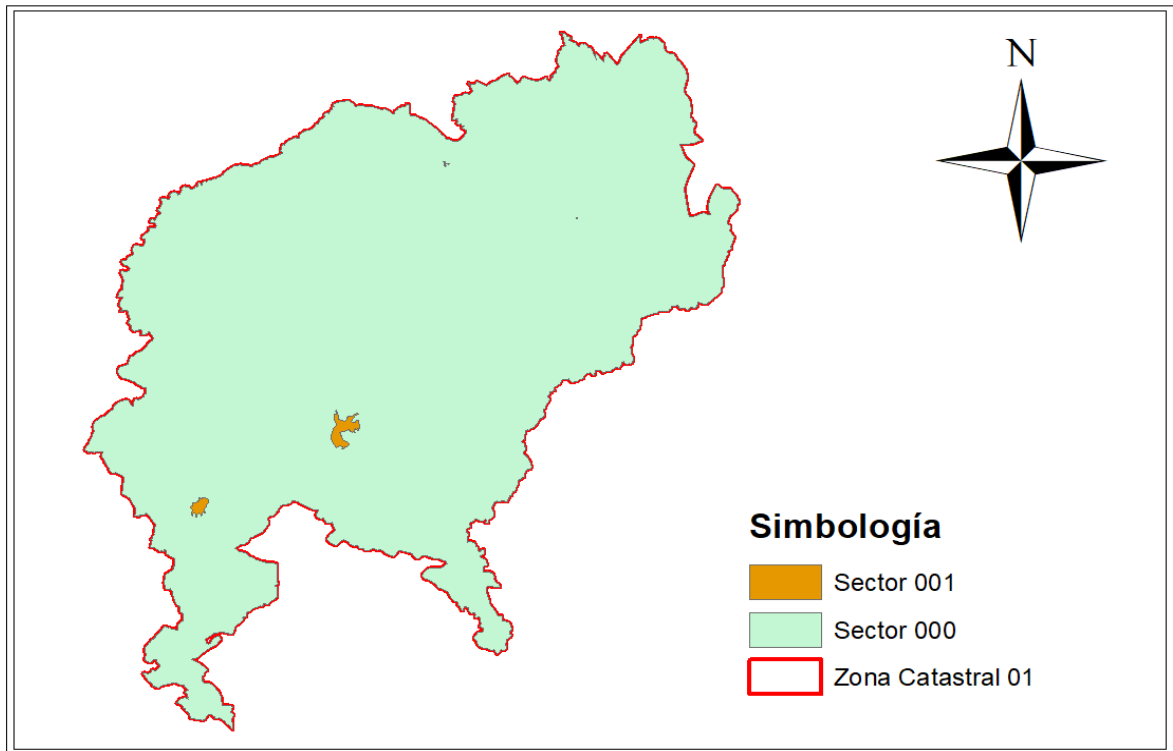
De igual forma, en observancia a las reglas de la Técnica legislativa, la Comisión de Hacienda determina incluir dos artículos transitorios más relativos a la publicación y la remisión del presente Decreto de Tabla de Valores que nos ocupa.

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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 PEDRO ASCENCIO DE ALQUISIRAS, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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



## 1. SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	8.89
000	2	Terrenos de Humedad.	8.89
000	3	Terrenos de Temporal.	8.89
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	8.89
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	8.89
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	8.89
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	8.89

## 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.

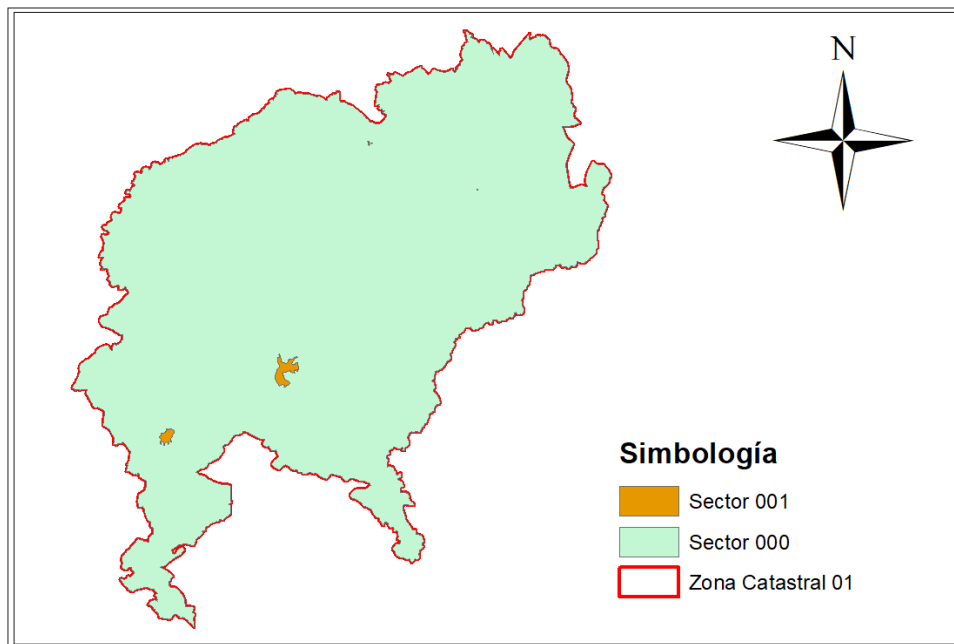
## **6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.**

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.

## **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 esta misma zona catastral:

PLANO DE ZONA y sectores CATASTRALES PEDRIO ASCENCIO ALQUISIRAS.



### 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.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
<b>SECTOR CATASTRAL 001 IXCAPUZALCO</b>				
<b>IXCAPUZALCO</b>				
001	001	001	CONSTITUCIÓN	0.89
001	001	002	LIBERTAD	0.89
001	001	003	ABASOLO	0.89
001	001	004	20 DE NOVIEMBRE	0.89
001	001	005	DE LA CAPILLA	0.89
001	001	006	DEL LIMÓN	0.89
001	001	007	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	001	008	IXTLAHUACATENGO	0.89

001	001	009	TLANILPA	0.89
001	001	0010	ZACATLÁN GRANDE	0.89

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>001 AHUETITLA</b>				
000	001	001	SIN NOMBRE	0.89
000	001	002	SIN NOMBRE	0.89
000	001	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>002 ATOTONGO</b>				
000	002	001	SIN NOMBRE	0.89
000	002	002	SIN NOMBRE	0.89
000	002	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>003 ATOTONILCO</b>				
000	003	001	SIN NOMBRE	0.89
000	003	002	SIN NOMBRE	0.89
000	003	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>004 AYAHUALCO</b>				
000	004	001	SIN NOMBRE	0.89
000	004	002	SIN NOMBRE	0.89
000	004	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>005 AZULAQUEZ</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>006 CAÑADA TEPOXONAL</b>				
000	006	001	SIN NOMBRE	0.89
000	006	002	SIN NOMBRE	0.89
000	006	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>007 CAPULINES</b>				
000	007	001	SIN NOMBRE	0.89
000	007	002	SIN NOMBRE	0.89
000	007	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>008 CIRIÁN GRANDE</b>				
000	008	001	SIN NOMBRE	0.89

000	008	002	SIN NOMBRE	0.89
000	008	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>009 CUAHUAZALPA</b>				
000	009	001	SIN NOMBRE	0.89
000	009	002	SIN NOMBRE	0.89
000	009	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>010 CUAJINICUILA</b>				
000	010	001	SIN NOMBRE	0.89
000	010	002	SIN NOMBRE	0.89
000	010	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>011 CHICAHUACA</b>				
000	011	001	SIN NOMBRE	0.89
000	011	002	SIN NOMBRE	0.89
000	011	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>012 NOPALA</b>				
000	012	001	SIN NOMBRE	0.89
000	012	002	SIN NOMBRE	0.89
000	012	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>013 PEÑA DEL CHIVO</b>				
000	013	001	SIN NOMBRE	0.89
000	013	002	SIN NOMBRE	0.89
000	013	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>014 PIEDRA COLGADA</b>				
000	014	001	SIN NOMBRE	0.89
000	014	002	SIN NOMBRE	0.89
000	014	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>015 RANCHO NUEVO</b>				
000	015	001	SIN NOMBRE	0.89
000	015	002	SIN NOMBRE	0.89
000	015	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>016 SALITRE CHIQUITO</b>				
000	016	001	SIN NOMBRE	0.89
000	016	002	SIN NOMBRE	0.89
000	016	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>017 SALITRE GRANDE</b>				
000	017	001	SIN NOMBRE	0.89
000	017	002	SIN NOMBRE	0.89
000	017	003	TODAS LAS CALLES	0.89

<b>018 SAN PABLO</b>				
000	018	001	SIN NOMBRE	0.89
000	018	002	SIN NOMBRE	0.89
000	018	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>019 SAN PEDRO ATENGO</b>				
000	019	001	SIN NOMBRE	0.89
000	019	002	SIN NOMBRE	0.89
000	019	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>020 SANTIAGO SALINAS</b>				
000	020	001	SIN NOMBRE	0.89
000	020	002	SIN NOMBRE	0.89
000	020	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>021 TEACALCO</b>				
000	021	001	SIN NOMBRE	0.89
000	021	002	SIN NOMBRE	0.89
000	021	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>022 TECOLOTLIPA</b>				
000	022	001	SIN NOMBRE	0.89
000	022	002	SIN NOMBRE	0.89
000	022	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>023 EL TEOLOTE</b>				
000	023	001	SIN NOMBRE	0.89
000	023	002	SIN NOMBRE	0.89
000	023	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>024 CUAHUILOTE</b>				
000	024	001	SIN NOMBRE	0.89
000	024	002	SIN NOMBRE	0.89
000	024	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>025 EL COPAL</b>				
000	025	001	SIN NOMBRE	0.89
000	025	002	SIN NOMBRE	0.89
000	025	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>026 CHITOSTO</b>				
000	026	001	SIN NOMBRE	0.89
000	026	002	SIN NOMBRE	0.89
000	026	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>027 TULATENGO</b>				
000	027	001	SIN NOMBRE	0.89

000	027	002	SIN NOMBRE	0.89
000	027	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>028 MAMUXTLE</b>				
000	028	001	SIN NOMBRE	0.89
000	028	002	SIN NOMBRE	0.89
000	028	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>029 ZALQUITZAYA</b>				
000	029	001	SIN NOMBRE	0.89
000	029	002	SIN NOMBRE	0.89
000	029	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>030 TIERRA COLORADA</b>				
000	030	001	SIN NOMBRE	0.89
000	030	002	SIN NOMBRE	0.89
000	030	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>031 EL MANGUITO</b>				
000	031	001	SIN NOMBRE	0.89
000	031	002	SIN NOMBRE	0.89
000	031	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>032 PUERTO DEL COYOTE</b>				
000	032	001	SIN NOMBRE	0.89
000	032	002	SIN NOMBRE	0.89
000	032	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>033 XOCHIPISCA</b>				
000	033	001	SIN NOMBRE	0.89
000	033	002	SIN NOMBRE	0.89
000	033	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>034 LA CASTREJONA</b>				
000	034	001	SIN NOMBRE	0.89
000	034	002	SIN NOMBRE	0.89
000	034	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>035 AGUA FRÍA</b>				
000	035	001	SIN NOMBRE	0.89
000	035	002	SIN NOMBRE	0.89
000	035	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>036 ACATLA</b>				
000	036	001	SIN NOMBRE	0.89
000	036	002	SIN NOMBRE	0.89
000	036	003	TODAS LAS CALLES	0.89



<b>037 AGUA COLORADA</b>				
000	037	001	SIN NOMBRE	0.89
000	037	002	SIN NOMBRE	0.89
000	037	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>038 LA AURORA</b>				
000	038	001	SIN NOMBRE	0.89
000	038	002	SIN NOMBRE	0.89
000	038	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>039 LA CAMPANA</b>				
000	039	001	SIN NOMBRE	0.89
000	039	002	SIN NOMBRE	0.89
000	039	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>040 CERRO GRANDE</b>				
000	040	001	SIN NOMBRE	0.89
000	040	002	SIN NOMBRE	0.89
000	040	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>041 CUADRILLA NUEVA</b>				
000	041	001	SIN NOMBRE	0.89
000	041	002	SIN NOMBRE	0.89
000	041	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>042 LOS CUATLIX</b>				
000	042	001	SIN NOMBRE	0.89
000	042	002	SIN NOMBRE	0.89
000	042	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>043 IXCAPANECA</b>				
000	043	001	SIN NOMBRE	0.89
000	043	002	SIN NOMBRE	0.89
000	043	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>044 LLANOS DE LA MERCED</b>				
000	044	001	SIN NOMBRE	0.89
000	044	002	SIN NOMBRE	0.89
000	044	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>045 LLANOS DE IXCAPANECA</b>				
000	045	001	SIN NOMBRE	0.89
000	045	002	SIN NOMBRE	0.89
000	045	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>046 OTATES</b>				
000	046	001	SIN NOMBRE	0.89

000	046	002	SIN NOMBRE	0.89
000	046	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>047 PERICONES</b>				
000	047	001	SIN NOMBRE	0.89
000	047	002	SIN NOMBRE	0.89
000	047	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>048 PIEDRA GRANDE</b>				
000	048	001	SIN NOMBRE	0.89
000	048	002	SIN NOMBRE	0.89
000	048	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>049 RANCHO VIEJO</b>				
000	049	001	SIN NOMBRE	0.89
000	049	002	SIN NOMBRE	0.89
000	049	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>050 LA REFORMA</b>				
000	050	001	SIN NOMBRE	0.89
000	050	002	SIN NOMBRE	0.89
000	050	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>051 RINCÓN DE JUMAPA</b>				
000	051	001	SIN NOMBRE	0.89
000	051	002	SIN NOMBRE	0.89
000	051	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>052 LOS SAUCES</b>				
000	052	001	SIN NOMBRE	0.89
000	053	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>053 TECAMACHALCO</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>054 TEPATULCO</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>055 YAHUALTENGO</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89

<b>056 CERRO DE ZACAUIXTEPEC</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>057 AMATE AMARILLO</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>058 AMATE DE LA PIEDRA</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>059 LA CAMILA</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>060 LA GAVIA</b>				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>061 PUERTO DE LA MARCELA</b>				
000	061	001	SIN NOMBRE	0.89
000	061	002	SIN NOMBRE	0.89
000	061	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>062 TEJOCOTES</b>				
000	062	001	SIN NOMBRE	0.89
000	062	002	SIN NOMBRE	0.89
000	062	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>063 CRUZ ALTA</b>				
000	063	001	SIN NOMBRE	0.89
000	063	002	SIN NOMBRE	0.89
000	063	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>064 PATA DE RES</b>				
000	064	001	SIN NOMBRE	0.89
000	064	002	SIN NOMBRE	0.89
000	064	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>065 LOS FRESNOS</b>				
000	065	001	SIN NOMBRE	0.89

000	065	002	SIN NOMBRE	0.89
000	065	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>066 EL LIMÓN</b>				
000	066	001	SIN NOMBRE	0.89
000	066	002	SIN NOMBRE	0.89
000	066	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>067 PLAN DEL ESCORPIÓN</b>				
000	067	001	SIN NOMBRE	0.89
000	067	002	SIN NOMBRE	0.89
000	067	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>068 HUIXPA</b>				
000	068	001	SIN NOMBRE	0.89
000	068	002	SIN NOMBRE	0.89
000	068	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>069 EL MANTO</b>				
000	069	001	SIN NOMBRE	0.89
000	069	002	SIN NOMBRE	0.89
000	069	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>070 EL PARAJE</b>				
000	070	001	SIN NOMBRE	0.89
000	070	002	SIN NOMBRE	0.89
000	070	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>071 PUENTE DELGADO</b>				
000	071	001	SIN NOMBRE	0.89
000	071	002	SIN NOMBRE	0.89
000	071	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>072 PUERTO OSCURO</b>				
000	072	001	SIN NOMBRE	0.89
000	072	002	SIN NOMBRE	0.89
000	072	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>073 LA LEGUA</b>				
000	073	001	SIN NOMBRE	0.89
000	073	002	SIN NOMBRE	0.89
000	073	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>074 HUERTA VIEJA</b>				
000	074	001	SIN NOMBRE	0.89
000	074	002	SIN NOMBRE	0.89
000	074	003	TODAS LAS CALLES	0.89

<b>075 LA TECAMA</b>				
000	075	001	SIN NOMBRE	0.89
000	075	002	SIN NOMBRE	0.89
000	075	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>076 CAMINO A TEPATULCO</b>				
000	076	001	SIN NOMBRE	0.89
000	076	002	SIN NOMBRE	0.89
000	076	003	TODAS LAS CALLES	0.89
<b>077 POTRERO DEL HUIZACHE</b>				
000	077	001	SIN NOMBRE	0.89
000	077	002	SIN NOMBRE	0.89
000	077	003	TODAS LAS CALLES	0.89

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	8.89
	ECONÓMICA	HAB	8.89
	INTERÉS SOCIAL	HAC	8.89
	REGULAR	HAD	8.89
	INTERÉS MEDIO	HAE	8.89
	BUENA	HAF	8.89

### 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 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 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, dadas 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.

## **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 COMERCIAL.**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.89
	REGULAR	COB	0.89
	BUENA	COC	0.89

### **USO INDUSTRIAL**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR UMA / M2
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	0.89

### **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.

## **EQUIPAMIENTO**

### **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 dalas de cerramiento. Cimentación de losa de



cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contra trabes 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.

### **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.

### **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 DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	HAA	8.89
	OFICINAS	HAB	8.89
	ESTACIONAMIENTOS	HAC	8.89
	HOSPITAL	HAD	8.89
	RESTAURANTES	HAE	8.89
	BUENA	HAF	8.89

## ELEMENTOS ACCESORIOS

### **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.

### **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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMAS
ELEMENTOS ACCESORIOS	Y CALENTADORES SOLARES	EAC	8.89
	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	EAJ	8.89
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAK	8.89
	RESTAURANTES	HAE	8.89
	BUENA	HAF	8.89

## **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	8.89
	REJAS	OCC	8.89
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCD	8.89
	BALCONES	OCI	8.89
	COCINAS INTEGRALES	OCJ	8.89
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCP	8.89
	BARDAS	OCA	8.89
	PAVIMENTACIÓN	OCR	8.89
	ESTACIONAMIENTO	OCS	8.89

### 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio de Alquisiras, 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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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/228/2022, del 13 de octubre de 2022, la Ciudadana Mtra. Sandra Velázquez Lara, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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/0263-55/2022, 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 **Pilcaya**, 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 11 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 **Pilcaya**, 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 DUYC/104/2022, fechado el 11 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Pilcaya**, 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/1094/2022, de fecha 11 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 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 las 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 con explotación forestal; 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 y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena; Industrial: económica; Equipamiento: escuela, estacionamiento, hospital, hotel regular, tienda de autoservicio, mercado; 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.



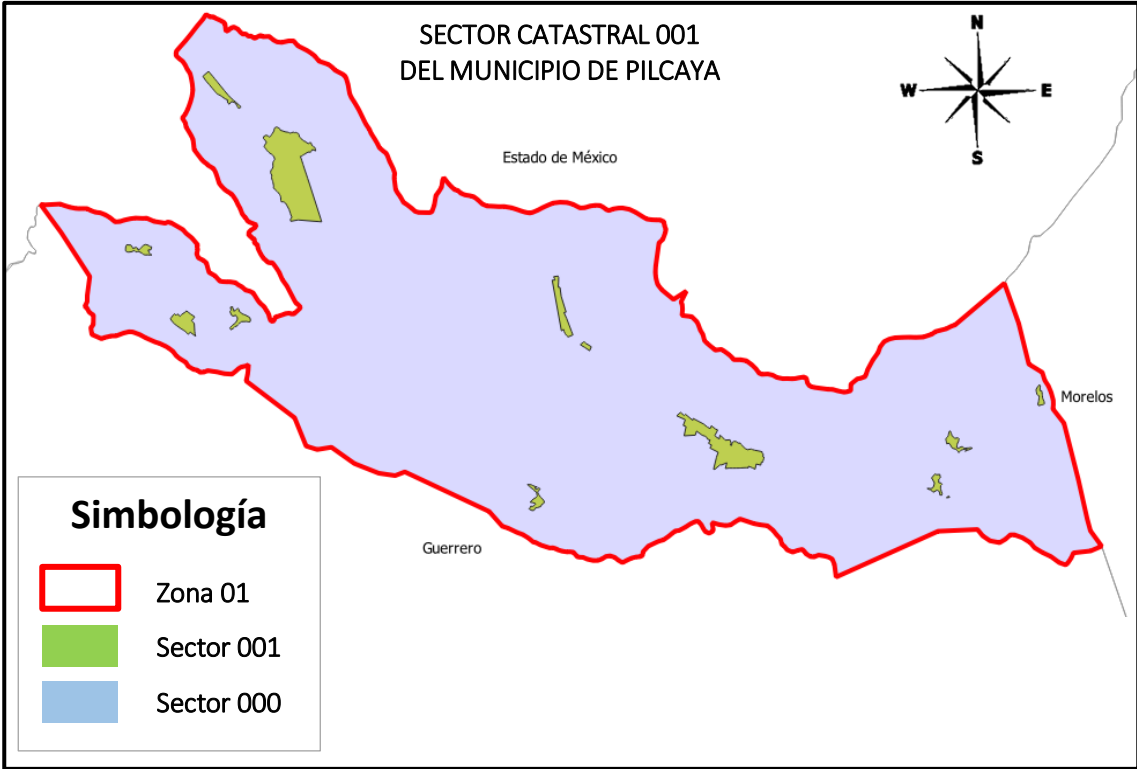
**TERCERO.-** En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización de 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 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 barrios 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 Pilcaya, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 8 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 30% en el mes de enero, del 20% en el mes de febrero y el 10 % en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2023, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

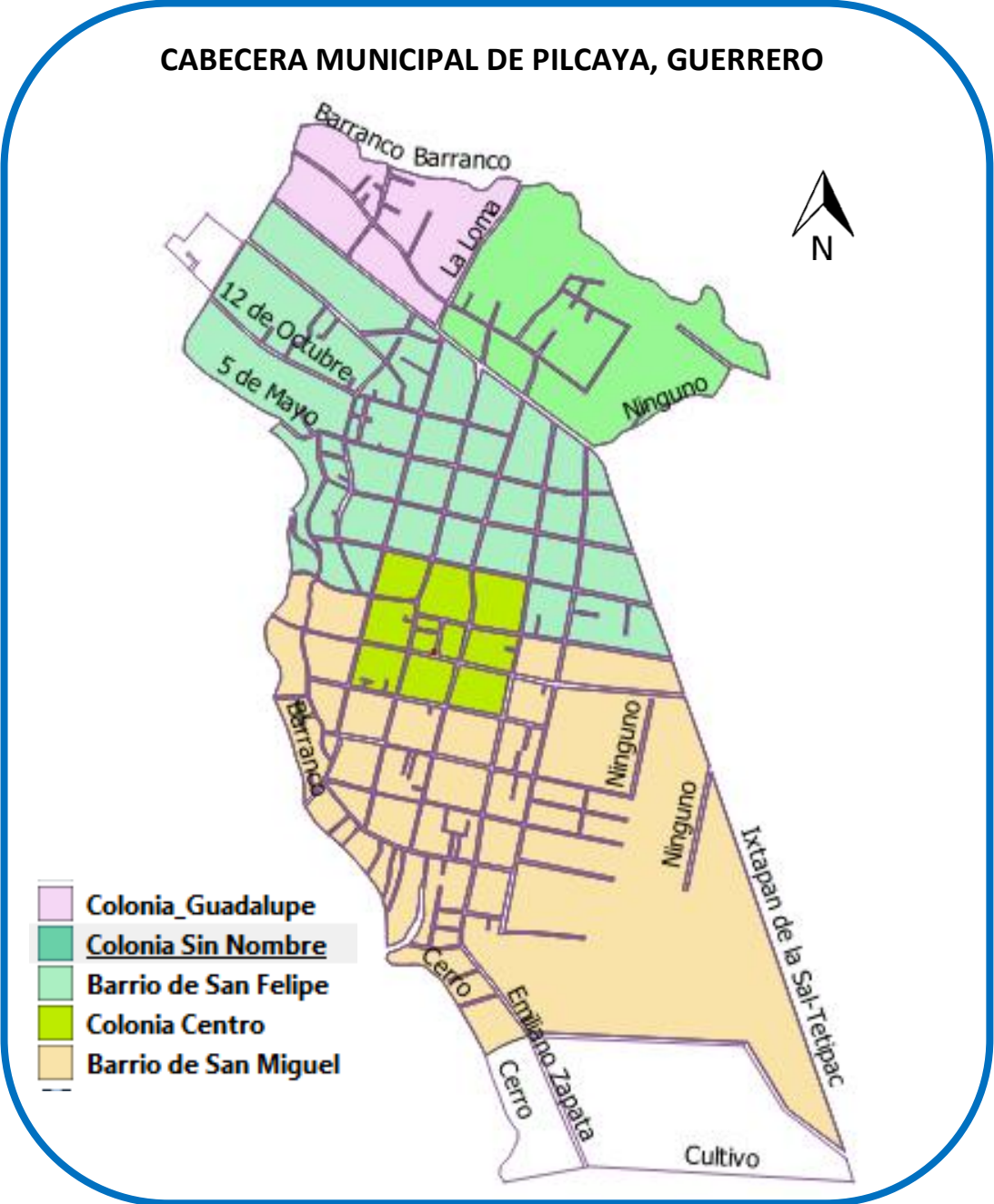
**QUINTO. -** Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados 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 establece una zona catastral 01, y dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Pilcaya y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:



Fuente: Elaboración Propia

**CABECERA MUNICIPAL DE PILCAYA, GUERRERO**



Barrios de la Cabecera Municipal, fuente: Elaboración Propia

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre municipio	Clave del municipio	Nombre del municipio	Clave de Localidad	Nombre de Localidad
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490001	Pilcaya
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490002	Amatitlán
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490003	El Bosque
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490004	Cacahuamilpa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490005	La Concepción
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490006	Cuitlapa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490007	Chichila
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490008	Chimaltitlan
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490009	Crucero de Grutas
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490010	Juchimilpa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490011	El Mogote
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490012	Nombre de Dios
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490013	Piedras Negras
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490014	El Platanar
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490015	Santa María
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490016	Santa Teresa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490017	Los Sauces
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490018	El Sauz
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490019	Tecoanipa
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490020	El Uvalar
12	Guerrero	049	Pilcaya	120490021	El Transformador

**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**

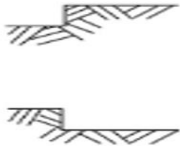
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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:



<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

**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.



### 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

**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.

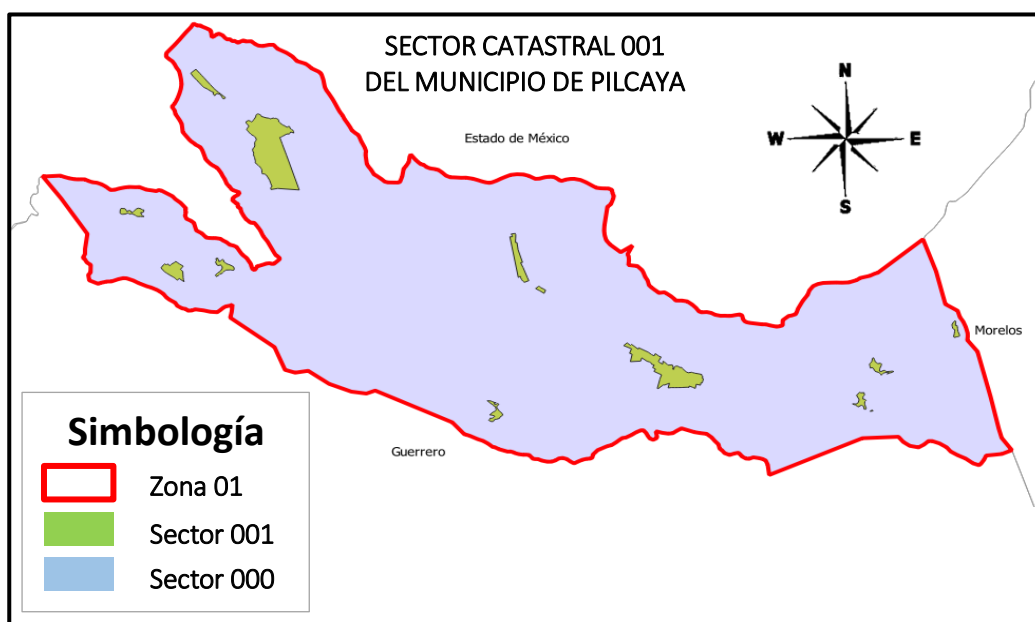
**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PM/2016/2022, fechado el 04 de octubre de 2022**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno 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 el ejercicio fiscal 2023; la que con oficio \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, emite contestación de la manera siguiente: "por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley." Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

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

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:

## 1. SECTOR CATASTRAL 001.

El sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Pilcaya, agrupando sus 5 barrios y las zonas periféricas de cada uno de los barrios, así como a las distintas localidades que integran el municipio.



Fuente: Elaboración Propia

*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”.*

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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 30% en el mes de enero, del 20% en el mes de febrero, y el 10% en el mes de 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 **Pilcaya**, 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 de Hacienda observó que en la propuesta de tablas de valores fracción I, señalada por el ayuntamiento como tabla de valores catastrales de suelo rústico vigente para el ejercicio fiscal del 2023, por el contenido se estimó que se trata de tablas de valores de suelo urbano, por lo que mediante oficio número HCE/LXIII/2DO/BOJ/80/2022, se le requirió al ayuntamiento de Pilcaya para que aclarara, lo cual realizó mediante oficio número PM/245/2022, del 11 de noviembre de 2022,

signado por la maestra Sandra Velázquez Lara, Presidenta Municipal Constitucional de Pilcaya, Guerrero, en el que señaló que dicha **“fracción I debe ser considerada como tabla de valores catastrales de suelo urbano”**.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Pilcaya**, 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 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 Pilcaya, 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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 PILCAYA, 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 **Pilcaya**, 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.

<b>SECTOR</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>VALOR POR HECTÁREA EN UMA</b>
000	1	TERRENO EN RIEGO (PREDIOS QUE CUENTEN CON ALGUN SISTEMA DE RIEGO, PARA SU CULTIVO)	210.50
000	2	TERRENO DE HUMEDAD (PREDIO CON HUMEDAD SUFICIENTE PARA LLEVAR A CABO ALGUN TIPO DE CULTIVO)	205.43
000	3	TERRENO DE TEMPORAL (PREDIO RELATIVAMENTE PLANO, CON LAS CONDICIONES NECESARIAS PARRA LLEVAR A CABO UN CULTIVO EN TEMPORADAS DE LLUVIAS)	160.36
000	4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	145.21
000	5	TERRENO DE AGOSTERO CERRIL (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER	125.21

		UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	
000	6	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	50.21
000	7	TERRENO SIN EXPLOTACION FORESTAL	20.14
000	8	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL (MATERIALES Y DEMAS DERIVADOS DE ESTOS)	365.70

## **DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

### **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 pueden servir de alimento para el ganado.

## 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 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.

## TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERAL (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 ÚRBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR CATASTRAL M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
<b>001 COLONIA CENTRO</b>				
001	001	001	AVENIDA HIDALGO	<b>1.47</b>
001	001	002	AVENIDA SAN MIGUEL	<b>1.47</b>
001	001	003	AVENIDA INDEPENDENCIA	<b>1.47</b>
001	001	004	AVENIDA EMILIANO ZAPATA	<b>1.47</b>
001	001	005	AVENIDA MORELOS	<b>1.47</b>
001	001	006	AVENIDA VICENTE GUERRERO	<b>1.47</b>
001	001	007	AVENIDA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	<b>1.47</b>



001	001	008	CALLE LIBERTAD	<b>1.47</b>
001	001	009	CALLE VALERIO TRUJANO	<b>1.47</b>
001	001	010	CALLE AGRICULTURA	<b>1.47</b>
001	001	011	CALLE FRANCISCO I. MADERO	<b>1.47</b>
001	001	012	CALLE UNION Y PROGRESO	<b>1.47</b>
001	001	013	CALLE CRISTOBAL COLON	<b>1.47</b>
001	001	014	CALLE 05 DE FEBRERO	<b>1.47</b>
001	001	015	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	<b>1.47</b>

<b>002 BARRIO DE SAN FELIPE</b>				
001	002	001	AVENIDA HIDALGO	<b>1.47</b>
001	002	002	AVENIDA MORELOS	<b>1.47</b>
001	002	003	AVENIDA GUADALUPE VICTORIA	<b>1.47</b>
001	002	004	AVENIDA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	<b>1.47</b>
001	002	005	AVENIDA JUAN ALVAREZ	<b>1.42</b>
001	002	006	AVENIDA EDUARDO CASTAÑEDA	<b>1.42</b>
001	002	007	CARRETERA PILCAYA-TETIPAC	<b>1.47</b>
001	002	008	CALLE 5 DE FEBRERO	<b>1.42</b>
001	002	009	CALLE LIBERTAD	<b>1.42</b>
001	002	010	CALLE VALERIO TRUJANO	<b>1.42</b>
001	002	011	CALLE COLÓN	<b>1.42</b>
001	002	012	CALLE AGRICULTURA	<b>1.42</b>

001	002	013	CALLE FRANCISCO I. MADERO	<b>1.42</b>
001	002	014	CALLE ZARAGOZA	<b>1.42</b>
001	002	015	CALLE MATAMOROS	<b>1.42</b>
001	002	016	CALLE MOCTEZUMA	<b>1.42</b>
001	002	017	CALLE 12 DE OCTUBRE	<b>1.42</b>
001	002	018	CALLE CUAUHEMOC	<b>1.42</b>
001	002	019	CALLE SAN JUAN	<b>1.17</b>
001	002	020	CALLEJON Z	<b>1.17</b>
001	002	021	CARRETERA VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN	<b>1.12</b>
001	002	022	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	<b>1.17</b>

<b>003 BARRIO DE SAN MIGUEL</b>				
001	003	001	AVENIDA VICENTE GUERRERO	<b>1.47</b>
001	003	002	AVENIDA EMILIANO ZAPATA	<b>1.47</b>
001	003	003	AVENIDA REVOLUCION	<b>1.47</b>
001	003	004	AVENIDA SAN MIGUEL	<b>1.47</b>
001	003	005	CALLE SAN JUAN	<b>1.42</b>
001	003	006	CALLE LOS LOBITOS	<b>1.17</b>
001	002	011	CALLE VALERIO TRUJANO	<b>1.42</b>
001	002	012	CALLE CRISTOBAL COLÓN	<b>1.42</b>
001	002	013	CALLE AGRICULTURA	<b>1.42</b>
001	002	014	CALLE F. I. MADERO	<b>1.42</b>
001	002	015	CALLE MARGARITO R. CRUZ	<b>1.17</b>

001	002	016	CALLE ALVARO OBREGÓN	1.42
001	002	017	CALLE JAIME NUNÓ	1.17
001	002	018	CALLE VENUSTIANO CARRANZA	1.17
001	002	019	PROLONG. AVENIDA INDEPENDENCIA	1.17
001	002	020	CALLE FRANCISCO VILLA	1.17
001	002	021	CALLE NIÑOS HEROES	1.17
001	002	022	CALLE SENTEMIENTOS DE LA NACIÓN	1.12
001	002	023	CALLE HEROES DE LA PATRIS	1.12
001	002	024	CALLEJON DEL MESTRIO	1.12
001	002	025	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.12

<b>004 BARRIO DE GUADALUPE</b>				
001	004	001	CARRETERA PILCAYA – IXTAPAN DE LA SAL	1.47
001	004	002	CALLE GUADALUPANA	1.42
001	004	003	CALLE DE EL SALTO	1.17
001	004	004	CAMINO POZA LARGA	1.12
001	004	005	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.12

<b>005 BARRIO NUEVO AUN SIN NOMBRE</b>				
001	005	001	CARRETERA PILCAYA – IXTAPAN DE LA SAL	1.47
001	005	002	CALLE DEL SILENCIO	1.42
001	005	003	PROL. HIDALGO	1.42
001	005	004	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO	1.12
001	005	005	CAMINO A POZA LARGA	1.12

001	005	006	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.12
-----	-----	-----	-----------------------------	------

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>006 AMATITLAN</b>				
001	006	001	SIN NOMBRE	1.00
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	006	003	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>007 EL BOSQUE</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	1.00
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	007	003	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>008 CACAHUAMILPA</b>				
001	008	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - TAXCO	1.47
001	008	001	CALLE LAS FLORES	1.12
001	008	002	CALLE AL OJO DE AGUA	1.12
001	008	003	SIN NOMBRE	1.00
001	008	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	008	005	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>009 LA CONCEPCIÓN</b>				
001	009	001	CAMINO A LLANO PELON	1.42
001	009	002	CARRETERA VIEJA PILCAYA- LA CONCEPCIÓN	1.42
001	009	003	SIN NOMBRE	1.00
001	009	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	009	005	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>010 CUITLAPA</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	1.00
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	010	003	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>011 CHICHILA</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	1.00
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	011	003	TODAS LAS CALLES	1.00

<b>012 CHIMALTITLAN</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	1.00
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	012	003	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>013 CRUCERO DE GRUTAS</b>				
001	013	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL -TAXCO	1.47
001	013	002	SIN NOMBRE	1.00
001	013	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	013	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>014 JUCHIMILPA</b>				
001	014	001	CARRETERA PILCAYA – EL SAUZ	1.12
001	014	002	SIN NOMBRE	1.00
001	014	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	014	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>015 EL MOGOTE</b>				
001	015	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL -TAXCO	1.47
001	015	002	SIN NOMBRE	1.00
001	015	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	015	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>016 NOMBRE DE DIOS</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.00
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	016	003	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>017 PIEDRAS NEGRAS</b>				
001	017	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL -TAXCO	1.47
001	017	002	SIN NOMBRE	1.00
001	017	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	017	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>018 EL PLATANAR</b>				
001	018	001	CARRETERA PILCAYA – EL SAUZ	1.12
001	018	002	SIN NOMBRE	1.00
001	018	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	018	004	TODAS LAS CALLES	1.00

<b>019 SANTA MARIA</b>				
001	019	001	CARRETERA PILCAYA - TAXCO	1.12
001	019	002	SIN NOMBRE	1.00
001	019	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	019	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>020 SANTA TERESA</b>				
001	020	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - CUERNAVACA	1.42
001	020	002	SIN NOMBRE	1.00
001	020	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	020	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>021 LOS SAUCES</b>				
001	021	001	CARRETERA PILCAYA - TAXCO	1.12
001	021	002	SIN NOMBRE	1.00
001	021	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	021	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>022 EL SAUZ</b>				
001	022	001	CARRETERA PILCAYA – EL SAUZ	1.12
001	022	002	SIN NOMBRE	1.00
001	022	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	022	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>023 TECOANIPA</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.00
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	023	003	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>024 EL UVALAR</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.00
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
001	024	003	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>025 EL TRANSFORMADOR</b>				
001	025	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - CUERNAVACA	1.42
001	025	002	SIN NOMBRE	1.00
001	025	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

001	025	004	TODAS LAS CALLES	1.00
-----	-----	-----	------------------	------

### III. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

#### USO HABITACIONAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	1.00
	ECONÓMICA	HAB	1.10
	INTERES SOCIAL	HAC	1.20
	REGULAR	HAD	1.50
	INTERES MEDIO	HAE	1.80
	BUENA	HAF	2.00
	MUY BUENA	HAG	2.10
	DE LUJO	HAH	2.50

#### **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 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, 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.

### **INTERES MEDIO**

Se basa en un 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.

### **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. Claros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **DE LUJO**

La exclusividad puede venir dada por varios factores: la ubicación, el espacio, las áreas de ocio e incluso el nivel de privacidad y seguridad. Espacios por encima de los 500 M<sup>2</sup>, materiales de construcción de primera calidad, acabados en cantera, mármol o cerámica.

## COMERCIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> .
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.10
	REGULAR	COB	1.20
	BUENA	COC	1.30
	MUY BUENA	COD	1.40
	DE LUJO	COE	2.00
	DEPARTAMENTAL	COF	2.50

### **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.

### **LUJO**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, que a diferencia del apartado anterior, pueden disponer de cines, acuarios, jardines y varias zonas de interés de alta calidad.

### **INDUSTRIAL**

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>.</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	INA	3.00
	LIGERA	INB	4.00
	MEDIANA	INC	5.00
	PESADA	IND	7.00

## **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.

## **EDIFICIOS DE OFICINAS**

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>.</b>
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	REGULAR	EDA	4.00
	BUENA	EDB	6.00
	MUY BUENA	EDC	9.00

## **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 dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante 80 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, 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

## INSTALACIONES ESPECIALES

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> .
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	CISTERNAS	IEA	1.00
	ELEVADORES	IEB	2.00
	ESCALERAS ELECTRICAS	IEC	2.50
	GENERADORES DE EMERGENCIA	IED	4.00

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> .
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO SIN TECHO	OCA	1.00
	ESTACIONAMIENTO TECHADO	OCB	2.00
	ALBERCA	OCC	1.50
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	1.50
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	1.50
	CANCHA DE FRONTON	OCF	1.50
	CANCHA DE SQUASH	OCG	1.80
	CANCHA DE TENIS	OCH	1.80
	BARDA PERIMETRAL DE TABIQUE	OCI	2.00
	AREAS JARDINADAS	OCJ	1.00
	PALAPAS	OPK	1.50

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OVL	1.60
--------------------------------------	-----	------

## **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, FRONTON, 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.

### **BARDA PERIMETRA 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. Por lo general para delimitar el perímetro de una propiedad.

### **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.

### **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.

### **CISTERNAS**

Depósito subterráneo o a nivel de piso; Su función es el almacenamiento de agua o cualquier otra sustancia, usualmente se usan para recoger y guardar agua de lluvia, de un río o manantial.

### **ELEVADORES**

Sistema de transporte vertical, diseñado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles de un edificio o estructura. Está formado por partes mecánicas, eléctricas y electrónicas que funcionan en conjunto para ponerlo en marcha.

### **ESCALERA ELECTRICA**

Dispositivo de transporte, que consiste en una escalera inclinada, cuyos escalones se mueven hacia arriba o hacia abajo, normalmente se encuentran instalados en edificios comerciales como: Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

### **GENERADOR DE EMERGENCIA**

Se utiliza como una fuente de alimentación de **emergencia**. Pueden ser utilizados en los hogares o negocios durante los cortes de luz. Cualquier dispositivo que necesita electricidad para funcionar puede ser conectado a los **generadores** y extraer energía de ellos.

## **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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 **Pungarabato, 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 **Pungarabato, 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 00486, de fecha 11 de octubre de 2022, el C. Cuauhtémoc Mastachi Aguario, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, 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 **Pungarabato, 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/0263-56/2022; 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 **Pungarabato, 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 11 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 **Pungarabato, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**.

#### **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 Pungarabato, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de **5** 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 **20%** en el mes de enero y del **15%** en el mes de febrero y **10%** en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un **50%** de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal **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 01 dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Pungarabato 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:*

**SECTOR CATASTRAL 000**

<b>CLAVE ENTIDAD</b>	<b>ENTIDAD</b>	<b>CLAVE MUNICIPIO</b>	<b>NOMBRE DEL MUNICIPIO</b>	<b>TIPO</b>
12	Guerrero	051	PUNGARABATO	PREDIOS RUSTICO

**SECTOR CATASTRAL 001- PUNGARABATO**

<b>CLAVE MUNICIPIO</b>	<b>NOMBRE MUNICIPIO</b>	<b>CLAVE DE LOCALIDAD</b>	<b>NOMBRE DE LA COLONIA, FRACCIONAMIENTO O LACALIDAD</b>
051	PUNGARABATO	12051001	CENTRO
051	PUNGARABATO	12051002	LINDA VISTA
051	PUNGARABATO	12051003	LOMAS DEL VALLE
051	PUNGARABATO	12051004	LA COSTITA
051	PUNGARABATO	12051005	INVISUR
051	PUNGARABATO	12051006	CIRIAN GORDO
051	PUNGARABATO	12051007	EL PROGRESO
051	PUNGARABATO	12051008	MORELOS
051	PUNGARABATO	12051009	TIMANGARO
051	PUNGARABATO	12051010	ESQUIPULAS
051	PUNGARABATO	12051011	VICENTE GUERRERO
051	PUNGARABATO	12051012	LA ESTACION
051	PUNGARABATO	12051013	LAZARO CARDENAS
051	PUNGARABATO	12051014	LAS QUERENDITAS
051	PUNGARABATO	12051015	NIÑOS HEROES
051	PUNGARABATO	12051016	RIO BALSAS
051	PUNGARABATO	12051017	HEBERTO CASTILLO
051	PUNGARABATO	12051018	EL CALVARIO
051	PUNGARABATO	12051019	FRACC. VILLAS MELISSA
051	PUNGARABATO	12051020	FRACC. VALLE DEL SOL
051	PUNGARABATO	12051021	FRACC. CIRIAN GORDO
051	PUNGARABATO	12051022	FRACC. VICENTE GUERRERO
051	PUNGARABATO	12051023	FRACC. LAS CRUCES
051	PUNGARABATO	12051024	FRACC. CHUPERIO
051	PUNGARABATO	12051025	FRACC. JUAN CASTILLO DIMAS
051	PUNGARABATO	12051026	FRACC. TERESA SOTELO AVILA
051	PUNGARABATO	12051027	FRACC. ANGEL H. AGUIRRE R.
051	PUNGARABATO	12051028	FRACC. LOS MANGOS
051	PUNGARABATO	12051029	FRACC. MODESTO MILIAN M.



051	PUNGARABATO	12051030	FRACC. LOMAS DE LAS GALLINAS
051	PUNGARABATO	12051031	FRACC. EL REMANCE LAS QUERENDITAS
051	PUNGARABATO	12051032	FRACC. ARTURO DOMINGUEZ R.
051	PUNGARABATO	12051033	FRACC. FRANCISCO VILLA
051	PUNGARABATO	12051034	FRACC. PUERA DEL SOL
051	PUNGARABATO	12051035	FRACC. RESIDENCIAL DEL SOL
051	PUNGARABATO	12051036	FRACC. ITZIMBARO
051	PUNGARABATO	12051037	COMUNIDAD SINAHUA
051	PUNGARABATO	12051038	COMUNIDA TANGANHUATO
051	PUNGARABATO	12051039	COMUNIDAD SANTA BARBARA
051	PUNGARABATO	12051040	COMUNIDAD CHACAMERITO
051	PUNGARABATO	12051041	COMUNIDAD LOS LIMONES
051	PUNGARABATO	12051042	COMUNIDAD JARIO Y PANTOJA
051	PUNGARABATO	12051043	COMUNIDAD LAS JUNTAS DE CHACAMERO
051	PUNGARABATO	12051044	COMUNIDAD CHACAMERO GRANDE
051	PUNGARABATO	12051045	COMUNIDAD PLACERITOS
051	PUNGARABATO	12051046	COMUNIDAD EL COHETE
051	PUNGARABATO	12051047	COMUNIDAD LA BOLSA

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

**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 **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 el ejercicio fiscal 2023; la que con oficio **SFA/SI/CDC/1035/2022** 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:

#### 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 **Pungarabato, 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 **Pungarabato, 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 **20%** durante el primer mes; el **15%** en el segundo mes; y el **10%** en el tercer 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 **Pungarabato, 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 prevaletientes 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 **Pungarabato, 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 **5** 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 **Pungarabato, 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 **Pungarabato, 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 **Pungarabato, 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 **PUNGARABATO, 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 **Pungarabato, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal **2023**, en los siguientes términos:

<b>I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.</b>			
<b>SECTOR CATASTRAL 000</b>			

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA. MENOS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego.	296
000	2	Terrenos de Humedad.	213
000	3	Terrenos de Temporal.	166

000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	118
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	83
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	414
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	142
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	107

## **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.

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

#### **SECTOR CATASTRAL 001**

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), 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.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR 01	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>(001) CENTRO</b>				
001	001	001	JUAN. N. ALVAREZ	7.10
001	001	002	CALZADA REY IREPAN PTE.	7.10
001	001	003	EJERCITO MEXICANO PTE.	7.10
001	001	004	ANTONIO DEL CASTILLO PTE.	7.10
001	001	005	INDEPENDENCIA PTE.	7.10
001	001	006	FRANCISCO I. MADERO PTE.	7.10
001	001	007	BENITO JUAREZ PTE.	7.10
001	001	008	JOSE INOCENTE PTE.	7.10
001	001	009	PUNGARABATO PTE.	7.10
001	001	010	VICENTE GUERRERO	7.10
001	001	011	JOSE MARIA MORELOS Y P.	7.10
001	001	012	VENUSTIANO CARRANZA	7.10
001	001	013	MARIANO ABASOLO	7.10
001	001	014	REFORMA	7.10
001	001	015	FRAY JUAN BAUTISTA MOYA	7.10
001	001	016	IGNACIO ALLENDE	7.10
001	001	017	AVE. LAZARO CARDENAS	7.10
001	001	018	CALZADA REY IREPAN OTE.	7.10
001	001	019	EJERCITO MEXICANO OTE.	7.10
001	001	020	ANTONIO DEL CASTILLO OTE.	7.10
001	001	021	INDEPENDENCIA OTE.	7.10
001	001	022	FRANCISCO I. MADERO PTE.	7.10
001	001	023	BENITO JUAREZ OTE.	7.10
001	001	024	JOSE INOCENTE OTE.	7.10
001	001	025	PUNGARABATO OTE.	7.10
001	001	026	ALBARO OBREGON	7.10
001	001	027	CUAUHTEMOC	7.10
001	001	028	IGNACIO ZARAGOZA	7.10
<b>002 TIMANGARO</b>				
001	002	001	IGNACIO ZARAGOZA	3.55
001	002	002	CALZADA REY IREPAN OTE.	3.55
001	002	003	EJERCITO MEXICANO OTE.	3.55
001	002	004	ANTONIO DEL CASTILLO OTE.	3.55
001	002	005	INDEPENDENCIA OTE.	3.55
001	002	006	FRANCISCO I. MADERO OTE.	3.55
001	002	007	BENITO JUAREZ OTE.	3.55
001	002	008	JOSE INOCENTE LUGO OTE.	3.55
001	002	009	MARIANO MATAMOROS	3.55
001	002	010	HERMENEGILDO GALEANA	3.55
001	002	011	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	3.55
001	002	012	NICOLAS BRAVO	3.55
001	002	013	5 DE FEBRERO	3.55
<b>003 HEBERTO CASTILLO</b>				
001	003	001	AV. LAZARO CARDENAS	3.55

001	003	002	CERRADA AQUILES SERDAN	3.55
001	003	003	JUSTO SIERRA	3.55
001	003	004	MARIANO MATAMOROS	3.55
001	003	005	HERMENEGILDO GALEANA	3.55
001	003	006	CALLE LAS AMERICAS	3.55
001	003	007	NICOLAS BRAVO	3.55
001	003	008	5 DE FEBRERO	3.55
001	003	009	DE LAS ROSAS	3.55
001	003	010	CIPRIANO JAIMES	3.55
001	003	011	ANDRES FIGUEROA	3.55
001	003	012	EVANGELINA NEGRETE	3.55
001	003	013	REVOLUCION	3.55
001	003	014	JACINTO ZAVALETA	3.55
001	003	015	RUBEN FIGUEROA	3.55
001	003	016	ESPERANZA LAGUNAS	3.55
001	003	017	AQUILES SERDAN	3.55
001	003	018	RUFO FIGUEROA	3.55
001	003	019	GARDENIAS	3.55
001	003	020	CERRADA NUM. 1	3.55
001	003	021	ANDADOR SIN NOMBRE	3.55
001	003	022	ANDADOR NUM. 2 SIN NOMBRE	3.55
001	003	023	FRANCISCO JAVIER MINA	3.55
<b>004 ESQUIPULAS</b>				
001	004	001	5 DE FEBRERO	1.78
001	004	002	CALZADA REY IREPAN OTE.	1.78
001	004	003	EJERCITO MEXICANO OTE.	1.78
001	004	004	ANTONIO DEL CASTILLO OTE.	1.78
001	004	005	INDEPENDENCIA OTE.	1.78
001	004	006	FRANCISCO I. MADERO OTE.	1.78
001	004	007	BENITO JUAREZ OTE.	1.78
001	004	008	JOSE INOCENTE LUGO OTE.	1.78
001	004	009	PUNGARABATO OTE.	1.78
001	004	010	FRANCISCO JAVIER MINA	1.78
001	004	011	JAIME NUNO	1.78
001	004	012	FRANCISCO G. BOCA NEGRA	1.78
001	004	013	18 DE MARZO	1.78
001	004	014	AV. DE LAS AMERICAS	1.78
<b>005 LA COSTITA</b>				
001	005	001	BALTAZAR LEYVA MANCILLA	1.78
001	005	002	5 DE MAYO	1.78
001	005	003	JUAN NAVARRO	1.78
001	005	004	INSUGENTES	1.78
001	005	005	MANUEL NEGRETE	1.78
001	005	006	20 DE NOVIEMBRE	1.78

001	005	007	FRANCISCO VILLA	1.78
001	005	008	EMILIANO ZAPATA	1.78
001	005	009	JUAN N. ALVAREZ	1.78
001	005	010	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.78
001	005	011	ANTONIO DEL CASTILLO PTE.	1.78
001	005	012	INDEPENDENCIA PTE.	1.78
001	005	013	FRANCISCO I. MADERO PTE.	1.78
001	005	014	BENITO JUAREZ PTE.	1.78
001	005	015	JOSE INOCENTE LUGO PTE.	1.78
001	005	016	PUNGARABATO PTE.	1.78
001	005	017	EMILIANO HERNANDEZ	1.78
001	005	018	EXPO	1.78
001	005	019	CALZADA REY IREPAN	1.78
001	005	020	OTILIO MONTAÑO	1.78
<b>006 LINDA VISTA</b>				
001	006	001	EMILIANO ZAPATA	1.78
001	006	002	JUAN N. ALVAREZ	1.78
001	006	003	VENUSTIANO CARRANZA	1.78
001	006	004	CAP. MARIANO ABASOLO	1.78
001	006	005	ANDADOR TOREO	1.78
001	006	006	REFORMA	1.78
001	006	007	FRAY JUAN BAUTISTA MOYA	1.78
001	006	008	LAZARO CARDENAS	1.78
001	006	009	CALZADA REY IREPAN PTE.	1.78
001	006	010	CIPRIANO JAIMEZ PTE.	1.78
001	006	011	CALLEJON TOREO	1.78
001	006	012	LUIS DONALDO COLOSIO	1.78
001	006	013	REVOLUCION	1.78
001	006	014	CARITINO MALDONADO	1.78
001	006	015	PROFRA MARIA ANA	1.78
001	006	016	CORREGIDORA	1.78
001	006	017	JUANA DE ARCO	1.78
001	006	018	BELIZARIO DOMINGUEZ	1.78
001	006	019	IGNACIOLOPEZ RAYON	1.78
<b>007 NIÑOS HEROES</b>				
001	007	001	FRANCISCO JAVIER MINA	1.18
001	007	002	JAIME NUNO	1.18
001	007	003	SIN NOMBRE	1.18
001	007	004	FRANCISCO GONZALEZ B.	1.18
001	007	005	ANGEL DE JESUS MERCADO P.	1.18
001	007	006	SIN NOMBRE 2	1.18
001	007	007	CALZADA REY IREPAN OTE.	1.18
<b>008 VICENTE GUERRERO</b>				
001	008	001	AVE. LAS AMERICAS	1.18
001	008	002	INDEPENDENCIA OTE.	1.18
001	008	003	SAN JUAN	1.18

001	008	004	FRANCISCO I. MADERO	1.18
001	008	005	BENITO JUAREZ OTE.	1.18
001	008	006	PUNGARABATO OTE.	1.18
001	008	007	PLUTARCO ELIAS CALLES	1.18
001	008	008	MIGUEL ALEMAN	1.18
001	008	009	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.18
001	008	010	CALLEJON MERCADO	1.18
001	008	001	A. MACEDONIO	1.18
001	008	012	AGUSTIN MELGAR	1.18
001	008	013	ADULFO ARCE	1.18
001	008	014	HERCULANO PEREZ	1.18
001	008	015	CALLEJON ESTACION DEL CERRITO	1.18
<b>009 LAZARO CARDENAS</b>				
001	009	001	ANDADOR SIN NOMBRE NUM. 1	0.95
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE NUM.2	0.95
001	009	003	ANDADOR JIQUILPAN	0.95
001	009	004	CERRADA JIQUILPAN	0.95
001	009	005	OBRERO	0.95
001	009	006	19 DE OCTUBRE	0.95
001	009	007	MEXICO	0.95
001	009	008	21 DE MAYO	0.95
001	009	009	AV. EXPROPIACION PETROLERA	0.95
001	009	010	28 DE FEBRERO	0.95
001	009	011	AMALIA SOLARZANO	0.95
001	009	012	EXPROPIACION PETROLERA	0.95
001	009	013	POZA RICA	0.95
001	009	014	AVE. POLITECNICO	0.95
001	009	015	ANDADOR SIN NOMBRE NUM. 3	0.95
001	009	016	SIN NOMBRE	0.95
001	009	017	LIRIOS	0.95
001	009	018	TULIPANES	0.95
001	009	019	AGUSTIN DE ITURBIDE	0.95
001	009	020	COMICION DEL RIO BALSAS	0.95
001	009	021	SINDICALISMO	0.95
001	009	022	MICHOACAN	0.95
001	009	023	NIÑOS DE MORELIA	0.95
001	009	024	PEMEX	0.95
001	009	025	SALAMANCA	0.95
001	009	026	VERACRUZ	0.95
001	009	027	FERROCARRILES NACIONALES	0.95
001	009	028	SIN NOMBRE	0.95
<b>010 LAS QUERENDITAS</b>				
001	010	001	MICHOCAN	0.95
001	010	002	FRANCISCO MUJICA	0.95
001	010	003	ASILO POLITICO	0.95
001	010	004	VICENTE LOMBARDO T.	0.95

001	010	005	CDA. DE ASILO POLITICO	0.95
001	010	006	CDA. VICENTE LOMBARDO T.	0.95
001	010	007	ANDREW ALMAZAN	0.95
001	010	008	LEON TROSTKY	0.95
001	010	009	REPARTO AGRARIO	0.95
001	010	010	AMALIA SOLORIZANO	0.95
001	010	011	CALZADA REY IREPAN OTE.	0.95
<b>0011 INVISUR</b>				
001	011	001	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.78
001	011	002	PRIVADA EL ZARCO	1.78
001	011	003	NAVIDAD EN LAS MONTAÑAS	1.78
001	011	004	CRISOFORO DIAZ	1.78
001	011	005	JOSE MARIA IZAZAGA	1.78
001	011	006	MIGUEL HIDALGO	1.78
001	011	007	ATENEA	1.78
001	011	008	BENITO JUAREZ	1.78
001	011	009	ANTONIA	1.78
001	011	010	CARRERA DE CABALLOS	1.78
001	011	011	BEATRIZ	1.78
001	011	012	CLEMENCIA	1.78
001	011	013	FRANCISCO I. MADERO	1.78
001	011	014	RENACIMIENTO	1.78
001	011	015	ANDADOR JULIA	1.78
<b>012 CIRIAN GORDO</b>				
001	012	001	FRANCISCO I. MADERO	1.78
001	012	002	RENACIMIENTO	1.78
001	012	003	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.78
001	012	004	ACACIA	1.78
001	012	005	SIN NOMBRE	1.78
001	012	006	CAMELINAS	1.78
001	012	007	CORREGIDORRA	1.78
001	012	008	EVANGELINA NEGRETE	1.78
001	012	009	CALLE NUM. 11	1.78
001	012	010	ANDADOR NUM. 1	1.78
001	012	011	TULIPANES	1.78
001	012	012	ANDADOR NUM. 2	1.78
001	012	013	ANDADOR NUM. 3	1.78
001	012	014	CALLE NUM. 3	1.78
001	012	015	CALLE NUM. 4	1.78
001	012	016	CALLE NUM. 7	1.78
001	012	017	CALLE NUM. 8	1.78
001	012	018	CALLE NUM. 9	1.78
001	012	019	CALLE NUM. 6	1.78
001	012	020	CANAL PTE.	1.78
<b>013 LOMAS DEL VALLE</b>				
001	013	001	CANAL PTE.	1.18
001	013	002	13 DE SEPTIEMBRE	1.18
001	013	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.18



001	013	004	10 DE MAYO	1.18
001	013	005	14 DE FEBRERO	1.18
001	013	006	12 DE OCTUBRE	1.18
001	013	007	MI PATRIA ES PRIMERO	1.18
001	013	008	NICOLAS VALERIO	1.18
001	013	009	LUIS DONALDO COLOSIO (UNIDAD DEPORTIVA)	1.18
001	013	010	JUANA DE ARCO	1.18
001	013	011	JUAN N. ALVAREZ	1.18
001	013	012	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.18
<b>014 RIO BALSAS</b>				
001	014	001	1 ERO. DE MAYO	1.18
001	014	002	RIO DEL ORO	1.18
001	014	003	REFORMA	1.18
001	014	004	CANAL PTE.	1.18
001	014	005	RIO CUIRIO	1.18
001	014	006	CAMELINAS	1.18
001	014	007	RIO CUTZAMALA	1.18
001	014	008	RIO BALSAS	1.18
001	014	009	ALMENDROS	1.18
001	014	010	TABACHINES	1.18
001	014	011	AV. DE LAS DELICIAS	1.18
<b>015 COL. MORELOS</b>				
001	015	001	EMILIANO HERNANDEZ BENITEZ	1.18
001	015	002	BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	1.18
001	015	003	PONPEYA	1.18
001	015	004	MANUEL ACUÑA	1.18
001	015	005	HUGO ARCE NORATO	1.18
001	015	006	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.18
001	015	007	GUADALUPE VICTORIA	1.18
001	015	008	ELOISA NEGRETE	1.18
001	015	009	JESUS BAÑUELOS	1.18
001	015	010	PUNGARABATO PTE.	1.18
001	015	011	JOSE INOCENTE LUGO PTE.	1.18
001	015	012	HIMNO NACIONAL	1.18
001	015	013	MUNICIPIO LIBRE	1.18
001	015	014	FRANCISCO I. MADERO PTE.	1.18
001	015	015	INDEPENDENCIA PTE.	1.18
001	015	016	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.18
<b>016 COL. PROGRESO</b>				
001	016	001	HERMANAS CLARISAS	1.18
001	016	002	ANDADOR YACATA	1.18
001	016	003	CDA. DR. JOSE ACEVEZ CHAVEZ	1.18
001	016	004	5 DE MAYO	1.18
001	016	005	JUAN NAVARRO	1.18
001	016	006	SAN FELIPE DE JESUS	1.18
001	016	007	CLEOFAS MENDOZA	1.18
001	016	008	EMILIANO HERNANDEZ	1.18

<b>017 COL. LA ESTACION</b>				
001	017	001	CANAL OTE.	1.18
001	017	002	AL PANTEON MUNICIPAL	1.18
001	017	003	CALZADA REY IREPAN OTE.	1.18
001	017	004	PLANTA DE GAS	1.18
001	017	005	PRIMERA CERRADA	1.18
001	017	006	SEGUNDA CERRADA	1.18
001	017	007	TERCERA CERRADA	1.18
001	017	008	ANDADOR SIN NOMBRE	1.18
001	017	009	SNDADOR SIN NOMBRE 2	1.18
001	017	010	CALLEJON SIN NOMBRE	1.18
001	017	011	CAMELLON	1.18
<b>018 FRACCIONAMIENTO VILLAS MELISSA</b>				
001	018	001	YASMIN	1.78
001	018	001	TULIPANES	1.78
001	018	001	BUGAMBILIAS	1.78
001	018	001	GIRASOLES	1.78
001	018	001	ORQUIDEAS	1.78
<b>019 FRACCINAMIENTO PUERTA DEL SOL</b>				
001	019	001	EMILIANO HERNANDEZ	1.78
001	019	002	MERCURIO	1.78
001	019	003	VENUS	1.78
001	019	004	MARTE	1.78
001	019	005	NEPTUNO	1.78
001	019	006	URANO	1.78
001	019	007	TIERRA	1.78
001	019	008	JUPITER	1.78
<b>020 FRACCIONAMIENTO VICENTE GUERRERO</b>				
001	020	001	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.78
001	020	002	MIGUEL HIDALGO	1.78
001	020	003	BENITO JUAREZ	1.78
001	020	004	JOSE MARIA MORELOS Y P.	1.78
001	020	005	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	020	006	JUAN N. ALVAREZ	1.78
001	020	007	FRANCISCO JAVIER MINA	1.78
001	020	008	JOSE MARIA IZAZAGA	1.78
<b>021 FRACCIONAMIENTO VALLE DEL SOL</b>				
001	021	001	ROGELIIO GARCIA JUAREZ	1.78
001	021	002	EFREN PARADA ARIAS	1.78
001	021	003	LEANDRO GARDUÑO	1.78
001	021	004	ANTONIO HERNANDEZ Y RDEZ.	1.78
001	021	005	MANUEL M. REYNOSO	1.78
001	021	006	MA. SOLEDAD NEGRETE PEREZ	1.78
<b>022 FRACCIONAMIENTO LAS CRUCES</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.78
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
001	022	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78

<b>023 FRACCIONAMIENTO CHUPERIO</b>				
001	023	001	PROYECCION CALLE FCO. I. MADERO	1.78
001	023	002	CALLE SIN NOMBRE 1	1.78
001	023	003	CALLE SIN NOMBRE 2	1.78
001	023	004	CALLE NUM 6	1.78
001	023	005	AL CAMPO DE LA LIGA REGIONAL	1.78
001	023	006	CALLE SIN NOMBRE NUM. 3	1.78
001	023	007	CANAL QUERENDITAS PTE.	1.78
<b>024 FRACCIONAMIENTO JUAN CASTILLO DIMAS</b>				
001	024	001	AGRARISTA	1.78
001	024	002	PLAN DE AYALA	1.78
001	024	003	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.78
001	024	004	EMILIANO ZAPATA	1.78
<b>025 FRACCIONAMIENTO TERESA SOTELO AVILA</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.78
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
001	025	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
<b>026 FRACCIONAMIENTO ANGEL H. AGUIRRE RIVERO</b>				
001	026	001	AVE. LAS DELICIAS	1.78
001	026	002	JOSE VASCONCELOS	1.78
001	026	003	MAGISTERIAL	1.78
001	026	004	JAIME TORRES BODETH	1.78
<b>027 FRACCIONAMIENTO LOS MANGOS</b>				
001	027	001	BUGAMBILIAS	1.78
001	027	002	PERAS	1.78
001	027	003	TULIPANES	1.78
001	027	004	DURAZNOS	1.78
001	027	005	NARANJOS	1.78
001	027	006	CIRUELOS	1.78
001	027	007	FRESAS	1.78
001	027	008	JACARANDAS	1.78
001	027	009	GUAYABOS	
<b>028 FRACCIONAMIENTO MODESTO MILIAN M.</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.78
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
001	028	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
<b>029 FRACCIONAMIENTO LOMAS DE LAS GALLINAS</b>				
001	029	001	MARIANO MATAMOROS	1.78
001	029	002	AQUILES SERDAN CALLE SIN NOMBRE	1.78

001	029	003	ANDADOR 1	1.78
001	029	004	CANAL OTE.	1.78
<b>030 FRACCIONAMIENTO EL REMANCE LAS QUERENDITAS</b>				
001	030	001	LEON TROSKY	1.78
001	030	002	DEL SOL	1.78
001	030	003	VENUS	1.78
001	030	004	ALFA Y OMEGA	1.78
001	030	005	CALLE SIN NOMBRE	1.78
<b>031 FRACCIONAMIENTO ARTURO DOMINGUEZ R.</b>				
001	031	001	ATENAS	1.78
001	031	002	CUSTODIO RAMIREZ	1.78
001	031	003	ANTIGUO CAMINO A CHACAMERITO	1.78
<b>032 FRACCIONAMIENTO FRANCISCO VILLA</b>				
001	032	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.78
001	032	002	EMILIANO ZAPATA	1.78
001	032	003	JOSE INOCENTE LUGO	1.78
001	032	004	NICOLAS BRAVO	1.78
001	032	005	LEONARDO BRAVO	1.78
001	032	006	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.78
001	032	007	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
<b>033 FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL SOL</b>				
001	033	001	DEL SOL	1.78
001	033	002	MERCURIO	1.78
001	033	003	LUNA	1.78
001	033	004	PROLONGACION DEL SOL	1.78
001	033	005	SIN NOMBRE	1.78
<b>034 FRACCIONAMIENTO ITZIMBARO</b>				
001	034	001	KENT	1.78
001	034	002	HEIDE	1.78
001	034	003	CALLEJON MANILA	1.78
001	034	004	TOMMY	1.78

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LA LOCALIDAD.	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>035 LOCALIDAD SINAHUA</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.83
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	035	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>036 LOCALIDAD TANGANHUATO</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.83
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	036	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>037 LOCALIDAD SANTA BARBARA</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.83
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	037	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>038 LOCALIDAD CHACAMERITO</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.83
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	038	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>039 LOCALIDAD LOS LIMONES</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.83
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	039	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>040 LOCALIDAD JARIO Y PANTOJA</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.83
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	040	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>041 LOCALIDAD EL COHETE</b>				
001	041		SIN NOMBRE	0.83
001	041		ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	041		TODAS LAS CALLES	0.83
<b>042 LOCALIDAD LA BOLSA</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.83
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	042	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>043 LOCALIDAD LAS JUNTAS DE CHACAMERO</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.83
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	043	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>044 LOCALIDAD CHACAMERO GRANDE</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.83
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	044	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>045 LOCALIDAD PLACERITOS</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.83
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	045	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>046 LOCALIDAD TIERRA BLANCA</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.83
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	046	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
<b>047 LOCALIDAD LAS QUERENDAS</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.83
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	047	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMRE	0.83

**III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCION  
VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022**

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup> (UMA).</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	2.90
	ECONOMICA	HAB	5.39
	INTERES SOCIAL	HAC	7.81
	REGULAR	HAD	9.94
	INTERES MEDIO	HAE	13.14
	BUENA	HAF	16.33
	MUY BUENA	HAG	21.30

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. (UMA)</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONOMICA	COA	5.80
	REGULAR	COB	10.65
	BUENA	COC	17.04
	MUY BUENA	COD	22.72
	CENTRO COMERCIAL	COE	11.60
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COF	9.11
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COG	9.94

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. (UMA)</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONOMICA	INA	3.79
	LIGERA	INB	10.42
	MEDIANA	INC	11.36
	PESADA	IND	12.31

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA)
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EOA	9.94
	BUENA	EOB	12.43
	MUY BUENA	EOC	21.30

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA)
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	4.14
	ELEVADORES COSTO POR PARADA	IEB	165.70
	ESCALERA ELECTRICA C/U.	IEC	2982.60

USOS	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA)
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	0.76
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	5.39
	ALBERCA	OCC	9.94
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	0.24
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	0.76
	CANCHA DE FRONTON	OCF	0.80
	CANCHA DE SQUASH	OCG	0.57
	CANCHA DE TENIS	OCH	0.47
	BARDAS DE TABIQUE	OCI	2.84
	AREAS JARDINADAS	OCJ	0.57

	PALAPAS			OCK	4.97
	VIALIDADES, BANQUETAS	ANDADORES	Y	OCL	0.38

## **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.

### **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, 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.

## **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, 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, contra trabes 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, contra trabes 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, contra trabes 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.

## **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 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.

## **INSTALACIONES ESPECIALES.**

### **CISTERNAS.**

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

### **ELEVADORES.**

El elevador es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios.

### **ESCALERA ELECTRICA.**

La escalera Eléctrica es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios comerciales como: Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

## **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.

### **CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTON, 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 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.

### **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.

### **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**

**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 **Pungarabato, 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 **Pungarabato, 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 **TPungarabato, 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**

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 **Pungarabato**, 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 **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, 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/MTG/260-2020, del 11 de octubre de 2022, la Ciudadana Q.B.P. Carmen Iliana Castillo Ávila, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, 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/0263-62/2022, 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 **Tecoanapa**, 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 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 **Tecoanapa**, 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 MTG-2022-22, fechado el 07 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Tecoanapa**, 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/1054/2022, 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 los 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 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, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, tienda de autoservicio, industrial: económica, ligera, mediana, pesada, edificio de oficinas; regular, buena, muy buena, obras complementarias; estacionamiento, albercas, bardas, áreas ajardinadas, palapas, vialidades, cisternas, 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, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular, 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.

Resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **3.27 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **3.02 %**.

En ese sentido, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de Tecoanapa, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se aumentara la tasa de 4 al millar al **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 15% en enero, el 12% en el mes de febrero y 8% para el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con el 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 a 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 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 municipal 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:

**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>	<b>Clave entidad</b>	<b>Nombre entidad</b>
120560001	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0001	Tecoanapa
120560002	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0002	El Amatal
120560003	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0003	Las Ánimas
120560004	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0004	Barrio Nuevo
120560005	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0005	Buenavista de Allende
120560006	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0006	Carabalincito
120560007	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0007	El Carrizo
120560008	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0008	Las Crucitas
120560009	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0009	Cruz Quemada
120560010	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0010	El Charco
120560011	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0011	Chautipa
120560012	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0012	La Estrella
120560013	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0013	El Guayabo
120560014	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0014	Huamuchapa
120560015	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0015	Huerta Grande
120560016	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0016	Lagunillas
120560017	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0017	El Limón
120560018	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0018	Los Magueyitos
120560019	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0019	Mecatepec
120560020	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0020	Ocotitlán
120560021	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0021	Ochoapa
120560022	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0022	San Juan las Palmas
120560023	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0023	Las Palmitas
120560024	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0024	Parota Seca
120560025	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0025	Las Parotillas
120560026	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0026	El Pericón
120560027	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0027	La Perseverancia
120560028	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0028	Pochotillo
120560029	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0029	El Potrero
120560030	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0030	Rancho Nuevo
120560031	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0031	Rancho Viejo
120560033	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0033	San Francisco
120560034	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0034	San Martín
120560035	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0035	Santa Rosa
120560036	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0036	Los Sauces
120560037	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0037	Los Saucitos

120560038	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0038	El Tecorral
120560039	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0039	Tecuanatepec
120560040	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0040	El Techale (Tlaltechale)
120560041	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0041	Tehuitzingo
120560042	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0042	El Tejolote
120560043	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0043	El Tejoruco (Tejoruco)
120560044	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0044	Tejoruquito
120560045	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0045	Tepintepec
120560046	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0046	Tlayoyotepec
120560047	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0047	Villa Hermosa
120560048	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0048	Xalpatláhuac
120560051	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0051	La Colonia de Río Nexpa (La Colonia)
120560052	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0052	El Zanate
120560058	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0058	Lázaro Cárdenas (Colonia Lázaro Cárdenas del Río)
120560059	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0059	La Ceiba
120560061	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0061	Parotilla
120560062	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0062	Rancho Cartio (Rancho Huerta)
120560063	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0063	Rancho Lauro Chávez Ramírez
120560074	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0074	Crucero de Tepintepec
120560077	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0077	Rancho Lamberto (Rancho los Morales)
120560079	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0079	Crucero de Tecuanatepec
120560081	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0081	Los Ramos
120560083	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0083	Cabaña de los Tecolotes
120560085	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0085	Oaxacolco
120560086	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0086	La Piedra Ancha
120560087	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0087	Quinta la Huerta
120560088	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0088	Los Teodoritos (El Aterrizaje)
120560089	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0089	La Ceibita
120560090	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0090	Patlachasco
120560091	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0091	Colonia Nueva Reforma
120560092	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0092	Flor de la Jamaica [Unidad Habitacional]
120560093	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0093	Pueblo Largo
120560094	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0094	La Finca



120560095	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0095	Piedra Parada
120560096	12	Guerrero	Gro.	056	Tecoanapa	0096	La Lagunita (Los Manantiales)

**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:

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

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

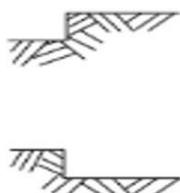
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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

### 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

### 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:

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

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 Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **MTG/2022/22**, 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 \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de tabla 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 **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, 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 enero, el 12% en el mes de febrero y 8% para el mes de 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 **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, 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 **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 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 Tecoanapa, 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 **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, 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 **3.27 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **3.02 %**, 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 **Tecoanapa**, 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 TECOANAPA, 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 **Tecoanapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL PERIODO 2023.**

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR	CLAVE	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.	
			Menos de 20 km.	Más de 20 km.
000	1	Terrenos de Riego (cocoteros y otros)	367.14	183.57
000	2	Terrenos de Humedad.	367.14	183.57
000	3	Terrenos de Temporal.	236.20	91.78
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.45	55.89
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	40.78	35.89
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	591.78	295.89
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	591.78	295.89

## **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 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	VALOR POR M2 EN UMA
No. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>001 COLONIA CENTRO</b>				
001	001	001	PLAZA ZARAGOZA	2.13
001	001	002	5 DE MAYO	2.13
001	001	003	NARCISO MENDOZA	2.13
001	001	004	BENITO JUÁREZ	2.13
001	001	005	AQUILES SERDÁN	2.13
001	001	006	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	2.13
001	001	007	ADOLFOLÓPEZ MATEOS	2.13
001	001	008	PLAN DE AYUTLA	2.13
001	001	009	CALLEJÓN SIN NOMBRE	2.13
001	001	010	IGNACIO ALLENDE	2.13
001	001	011	VICENTE GUERRERO	2.13
001	001	012	EMILIO CARRANZA	2.13
001	001	013	MATAMOROS	2.13
<b>002 COLONIA SAN JUAN</b>				
001	002	001	IGNACIO M. ALTAMIRANO	1.66
001	002	002	CINCO DE MAYO	1.66
001	002	003	BENITO JUÁREZ	1.66
001	002	004	REFORMA	1.66
001	002	005	GENERAL OCTAVIO LEYVA GARCÍA	1.66
001	002	006	CERRADA 5 DE MAYO 1	1.66
001	002	007	CERRADA 5 DE MAYO 2	1.66
001	002	008	CERRADA 5 DE MAYO 3	1.66
001	002	009	PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ	1.66
001	002	010	JUAN N. ÁLVAREZ	1.66
001	002	011	PLUTARCO ELÍAS CALLES	1.66

001	002	012	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.66
001	002	013	SIN NOMBRE	1.66
001	002	014	MARIANO MATAMOROS	1.66
001	002	015	CALLES SIN NOMBRE	1.66
001	002	016	UNION Y GROGRESO	1.66
001	002	017	VALIGERO	1.66
<b>003 COLONIA LA GUADALUPANA</b>				
001	003	001	PLAN DE AYUTLA	1.66
001	003	002	5 DE FEBRERO	1.66
001	003	003	NIÑOSHÉROES	1.66
001	003	004	CUAUHTÉMOC	1.66
001	003	005	LOS DIAZ	1.66
<b>004 COLONIA LA LAJA</b>				
001	004	001	PLAN DE AYUTLA	1.66
001	004	002	JUSTO SIERRA	1.66
001	004	003	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.66
001	004	004	RIO BALSAS	1.66
001	004	005	RIO AMAZONAS	1.66
001	004	006	RIO BRAVO	1.66
001	004	007	LA JUNTA	1.66
001	004	008	EL PERDÓN	1.66
<b>005 COLONIA TRES PALOS</b>				
001	005	001	FRANCISCO I. MADERO	1.66
001	005	002	PRIMERO DE MAYO	1.66

<b>006 COLONIA LA MAGISTERIO</b>				
001	006	001	EMILIANO ZAPATA	1.66
001	006	002	CERRADA BENITO MORALES	1.66
001	006	003	IGNACIO ALTAMIRANO	1.66
001	006	004	JAIME TORRES BODET	1.66
001	006	005	JUAN VASCONCELOS	1.66
001	006	006	RUBÉN MORAGUTIÉRREZ	1.66
001	006	007	CERRADA ARMONÍA	1.66
001	006	008	EL ENCANTO	1.66
<b>007 COLONIA SAN ISIDRO</b>				
001	007	001	AQUILES SERDÁN	1.66
001	007	002	FRANCISCO I MADERO	1.66
001	007	003	LA ALMENDRA	1.66
001	007	004	PANTEÓN	1.66
001	007	005	PREPARATORIA	1.66
<b>008 COLONIA B. RAMIREZ</b>				

001	008	001	ORQUÍDEA	1.30
001	008	002	ROSA	1.30
001	008	003	NARDO	1.30
001	008	004	JAMAICA	1.30
001	008	005	CALLEJÓN SIN NOMBRE	1.30
001	008	006	CALLES SIN NOMBRE	1.30
<b>009 COLONIA FLOR DE JAMAICA</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	1.18
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.18
001	009	003	TODAS LAS CALLES	1.18
<b>LOCALIDADES DEL MUNICIPIO</b>				
<b>010 LAS ANIMAS</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.40
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	010	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>011 HUAMUCHAPA</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.40
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	011	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>012 SAUCITOS</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.40
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	012	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>013 SAN JUAN LAS PALMAS</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.40
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	013	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>014 SAN MARTIN</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.40
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	014	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>015 SANTA ROSA</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.40
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	015	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>016 PAROTA SECA</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.40
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	016	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>017 HUERTA GRANDE</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.40

001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	017	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>018 RANCHO NUEVO</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.40
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	018	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>019 TEHUITZINGO</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.40
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	019	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>020 LOS SAUCES</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.40
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	020	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>021 COL. LÁZARO CÁRDENAS</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.40
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	021	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>022 TEJORUQUITO</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.40
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	022	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>023 EL TEJOLOTE</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.40
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	023	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>024 POTRERO</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.40
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	024	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>025 TEJORUCO</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.40
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	025	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>026 LAS CRUCITAS</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.40
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	026	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>027 EL TECORRAL</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.40

001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	027	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>028 XALPATLAHUAC</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.40
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	028	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>029 OCOTITLAN</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.40
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	029	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>030 CARABANLICITO</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.40
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	030	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>031 CRUZ QUEMADA</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.40
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	031	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>032 EL LIMÓN</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.40
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	032	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>033 EL ZANATE</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.40
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	033	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>034 EL GUAYABO</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.40
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	034	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>035 EL AMATAL</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.40
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	035	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>036 RANCHO VIEJO</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.40
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	036	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>037 LA PERSEVERANCIA</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.40
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40



001	037	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>038 TLAYOYOTEPEC</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.40
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	038	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>039 VILLA HERMOSA</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.40
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	039	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>040 POCHOTILLO</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.40
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	040	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>041 SAN FRANCISCO</b>				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.40
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	041	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>042 LOS MAGUEYITOS</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.40
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	042	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>043 LA ESTRELLA</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.40
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	043	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>044 PAROTILLAS</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.40
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	044	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>045 TECOANTEPEC</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.40
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	045	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>046 EL CHARCO</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.40
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	046	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>047 TEPINTEPEC</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.40
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40

001	047	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>048 LAS PALMAS</b>				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.40
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	048	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>049 EL PERICÓN</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.40
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	049	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>050 MECATEPEC</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.40
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	050	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>051 BUENA VISTA</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.40
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	051	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>052 OCHOAPA</b>				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.40
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	052	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>053 EL CARRIZO</b>				
001	053	001	SIN NOMBRE	0.40
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	053	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>054 BARRIO NUEVO</b>				
001	054	001	SIN NOMBRE	0.40
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	054	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>055 EL TECHALE</b>				
001	055	001	SIN NOMBRE	0.40
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	055	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>056 LAGUNILLAS</b>				
001	056	001	SIN NOMBRE	0.40
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	056	003	TODAS LAS CALLES	0.40
<b>057 CHAUTIPA</b>				
001	057	001	SIN NOMBRE	0.40
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.40
001	057	003	TODAS LAS CALLES	0.40

### **III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

#### **DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN ELUSO 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 demadera 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 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 vigas 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 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 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, 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, 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.59
	ECONÓMICA	HAB	0.71
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.95
	REGULAR	HAD	1.07
	INTERÉS MEDIO	HAE	1.18
	BUENA	HAF	1.42
	MUY BUENA	HAG	1.78

## 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, 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, alfombrado 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, 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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	2.60
	REGULAR	COB	3.79
	BUENA	COC	4.97
	MUY BUENA	COD	5.92

	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	9.47
--	------------------------	-----	------

## **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
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	2.72
	LIGERA	INB	2.84
	MEDIANA	INC	3.31
	PESADA	IND	4.62

### 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 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 zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad. 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.



## **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, 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 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</b>
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	REGULAR	EOA	3.67
	BUENA	EOB	4.26
	MUY BUENA	EOC	4.97

## **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.

## **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.

## **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.

## **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.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.78
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	3.55
	ALBERCAS	OCC	1.30
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	2.13
	ÁREAS JARDINADAS	OCE	0.71
	PALAPAS	OCF	2.37
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCG	4.73
	CISTERNAS	OCH	3.67

## 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 Tecoaapa, 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 **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, 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 Tecpan de Galeana, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. SECRETARIAS 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 **Tecpan de Galeana**, 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. 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 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.

## II. ANTECEDENTES GENERALES

Que por oficio número AYTO/PM/366/2022, de fecha 14 de octubre de 2022, el Ciudadano M.A.P. Jesús Yasir Deloya Díaz, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, 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 dos mil veintidós, 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 I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-63/2022 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 Decreto respectivo.

## 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 **Tecpan de Galeana**, 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 seis 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 y de Construcción para el Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 AYTO/PM/CGC/776/2022, fechado el 07 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Tecpan de Galeana**, 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/1047/2022** de fecha 7 de octubre de 2022 emite respuesta que se resume de la manera siguiente:

*“misma que ha sido revisadas y validadas su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado y su Reglamento.”*

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 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 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 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, instalaciones especiales, 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;** 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 **Tecpan de Galeana**, 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 **11.19%** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **5.35 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5.2 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023, además se determinó eliminar los impuestos adicionales de pro-educación, asistencia social y pro-caminos; 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 establece 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 la siguiente tabla:

#### **SECTOR CATASTRAL 001**

<i>Clave</i>	<i>Entidad</i>	<i>Clave</i>	<i>Municipio</i>	<i>Clave de Localidad</i>	<i>Localidad</i>
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570001	Técpan de Galeana
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570086	El Súchil
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570386	Las Tunas
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570290	Los Llanitos
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570055	Nuxco
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570059	Papanoa
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570076	Rodecia
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570079	San Luis de la Loma
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570080	San Luis San Pedro
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570088	Tenexpa
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570089	Tetitlán
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570097	Villa Rotaria
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570439	Las Tunas
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570004	Colonia Aguas Blancas
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570005	Santa Leonor
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570006	Caña de Castilla
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570007	Las Tortugas
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570008	Playa Cayaquitos o Fracc Playa Cayaquitos
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570009	Fracc Huertos De Costa Sol
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570010	Fracc Isla Mar
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570011	Pulsumiche
12	Guerrero	057	Técpan de Galeana	120570012	Fracc Lagunas de Nuxco

12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570013	Llano Grande
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570014	Potrero Grande
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570015	Nopalera y Palo Blanco
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570016	Hacienda de San Juan
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570017	Los Bajiales
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570018	El Espinalillo
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570019	Hacienda de Coyuquilla
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570020	La Palma
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570021	El Cuajilote
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570022	El Baden
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570023	La Cuesta
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570024	La Zanja
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570025	El Pitero
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570026	El Playon
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570027	El Carrizal
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570028	El Potrillero
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570029	Las Flechitas
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570030	Los Playones
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570031	El Banco Chiquito
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570032	Barbara
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570033	Rio Muerto
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570034	La Poza
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570035	La Cachimba
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570036	La Nopalera
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570037	Achota
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570038	El Tamarindo
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570039	El Huizache
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570040	El Banco
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570041	El Chilcarral
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570042	Puerto Escondido
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570043	San Miguel
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570044	El Chico
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570045	La Vinata
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570046	Bajos del Baden
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570047	El Roble
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570048	La Poza del Huincho
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570049	Los Barrancones
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570050	Los Manguitos
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570051	Fracc Playa Los Pelicanos
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570052	El Trapiche

12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570053	Santa Lucia
12	Guerrero	057	Técpán de Galeana	120570054	La Isla

**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

$$F_{Fe} = F_e/8$$

$F_e$ : 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-1 ). Pendiente. (Fp) Variación de 0.60 a 1.00

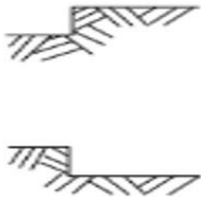
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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:

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

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

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

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

POR 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 **SFA/SI/CGC/0606/2022**, fechado el **30 de junio 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 **AYTO/PM/311/2022** de fecha 15 de agosto 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 **Tecpan de Galeana**, 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 los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 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 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; 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 con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022, 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 manejan al **5.2 al millar** 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 de la zona urbana y rural del municipio, 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, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante los meses de enero, febrero y marzo del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023, con un descuento del 15%, 12% y 10%, respectivamente.

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 **Tecpan de Galeana**, 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 TECPAN DE GALEANA, 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 **Tecpan de Galeana**, 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 SECTOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA VALOR POR HA. EN UMA</b>
000	001	Terrenos de Riego menos de 20 km de distancia Cabecera Municipal.	52.23
000	002	Terrenos de Riego a más de 20 km de distancia Cabecera Municipal.	26.12
000	003	Terrenos de humedad (cocotero y otros) a menos de 20 km de distancia de cabecera municipal	26.12
000	004	Terrenos de humedad (cocotero y otros) a más de 20 km de distancia de cabecera municipal	12.68
000	005	Terrenos de Temporal a menos de 20 km de distancia de cabecera municipal	26.12
000	006	Terrenos de Temporal a más de 20 km de distancia de cabecera municipal	19.58
000	007	Terrenos De Agostadero Laborable a menos de 20 km de cabecera municipal	13.06
000	008	Terrenos De Agostadero Laborable a más de 20 km de cabecera municipal	10.45
000	009	Terrenos de Agostadero cerril a menos de 20 km de cabecera municipal	10.45

SECTOR CATASTRAL	CLAVE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	UNIDAD DE MEDIDA VALOR POR HA. EN UMA
000	010	Terrenos de Agostadero cerril a más de 20 km de cabecera municipal	6.52
000	011	Monte alto en explotación forestal a menos de 20 km de cabecera municipal	63.39
000	012	Monte alto en explotación forestal a más de 20 km de cabecera municipal	39.18
000	013	Monte alto sin explotación forestal a menos de 20 km de cabecera municipal	26.12
000	014	Monte alto sin explotación forestal a más de 20 km de cabecera municipal	12.68

## 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 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 VIGENTE 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.

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>(001) CENTRO</b>				
001	001	001	Av. Independencia	2.13
001	001	002	Reforma	2.13
001	001	003	H. Galeana	2.13
001	001	004	Gral. Enrique Angón	2.13
001	001	005	Gral. Ramos	2.13
001	001	006	Demetrio Ramos	2.13
001	001	007	Ana Acosta	2.13

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	001	008	Isaac Newton	2.13
001	001	009	Luis Pasteur	2.13
001	001	010	Ayuntamiento	2.13
001	001	011	Gral. Berdeja	2.13
001	001	012	Juan Álvarez	2.13
001	001	013	Progreso	2.13
001	001	014	Pablo Galeana	2.13
001	001	015	Av. San Bartolo	2.13
001	001	016	Josefa Ortiz De Domínguez	2.13
001	001	017	Gral. Martínez	2.13
001	001	018	13 abril	2.07
001	001	019	Apolonio Castillo	2.07
001	001	020	Cuauhtémoc	2.07
001	001	021	16 Septiembre	2.07
001	001	022	Morelos	2.07
001	001	023	Aldama	2.07
001	001	024	Josefa Ortiz De Domínguez	2.07
001	001	025	Julio Adams	2.07
001	001	026	Hermenegildo Galeana	2.07
001	001	027	Isaac Newton	2.07
001	001	028	José E Solís	2.07
001	001	029	Enrique Angón	2.07
001	001	030	Progreso	2.07
001	001	031	Demetrio Ramos	2.07
001	001	032	Pablo Galeana	2.07
001	001	033	Alejandro Volta	2.07
001	001	034	Juan R Escudero	2.07
001	001	035	Leona Vicario	2.07
001	001	036	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	001	037	Nicolás Bravo	2.07
001	001	038	Pípila	2.07
001	001	039	Prado	2.07
001	001	040	Gral. Cesáreo Ramos	2.07

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
<b>(002) EL TEPETATE</b>				
001	002	001	Benito Juárez	2.07
001	002	002	Amadeo Vidales	2.07
001	002	003	Miguel Negrete	2.07
001	002	004	Valentín Gómez Farías	2.07
001	002	005	Sin Nombre	2.07
001	002	006	Andador Sin Nombre	2.07
001	002	007	En Proyecto	2.07
<b>(003) EL PARACATAL</b>				
001	003	001	Pípila	2.07
001	003	002	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	003	003	Sin Nombre	2.07
001	003	004	Andador Sin Nombre	2.07
<b>(004) LA LAGUNILLA 2</b>				
001	004	001	Ignacio Manuel Altamirano	2.07
001	004	002	La Lagunilla	2.07
001	004	003	Callejón Pípila	2.07
001	004	004	Andador Sin Nombre	2.07
<b>(005) FRACC AJUQUIAC</b>				
001	005	001	Sin Nombre	2.07
001	005	002	Andador Sin Nombre	2.07
<b>(006) EL PRI</b>				
001	006	001	Yucatán	2.03
001	006	002	Vicente Montesinos	2.03
001	006	003	Guillermo Prieto	2.03
001	006	004	Tabasco	2.03
001	006	005	Aquiles Serdán	2.03
001	006	006	Valente De La Cruz	2.03
001	006	007	Privada de Plutarco Elías Calles	2.03
001	006	008	Plutarco Elías Calles	2.03
001	006	009	Callejón Veracruz	2.03
001	006	010	Pascual Orozco	2.03

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	006	011	Álvaro Obregón	2.03
001	006	012	Sin Nombre	2.03
001	006	013	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(007) FRANCISCO I MADERO</b>				
001	007	001	Adolfo López Mateos	2.03
001	007	002	Gral. Anaya	2.03
001	007	003	Pino Suarez	2.03
001	007	004	Ponciano Arriaga	2.03
001	007	005	Álvaro Obregón	2.03
001	007	006	Mariano Matamoros	2.03
001	007	007	Venustiano Carranza	2.03
001	007	008	Coahuila	2.03
001	007	009	Sin Nombre	2.03
001	007	010	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(008) REVOLUCIÓN</b>				
001	008	001	Juan N Álvarez	2.03
001	008	002	Benito Juárez	2.03
001	008	003	Ignacio Ramírez	2.03
001	008	004	Amadeo Vidales	2.03
001	008	005	Ramón Corona	2.03
001	008	006	Gral. Anaya	2.03
001	008	007	Sin Nombre	2.03
001	008	094	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(009) EL FORTÍN</b>				
001	009	001	Gómez Farías	2.03
001	009	002	Ignacio Zaragoza	2.03
001	009	003	El Fortín	2.03
001	009	004	Valente De La Cruz	2.03
001	009	005	Mariano Escobedo	2.03
001	009	006	Leandro Valle	2.03
001	009	007	Callejón Del Prado	2.03
001	009	008	Sin Nombre	2.03
001	009	009	Andador Sin Nombre	2.03

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
<b>(010) EMILIANO ZAPATA</b>				
001	010	001	Lerdo de Tejada	2.03
001	010	002	Manuel Doblado	2.03
001	010	003	Justino Romero	2.03
001	010	004	Rubén Figueroa	2.03
001	010	005	C. Zapata	2.03
001	010	006	Sin Nombre	2.03
001	010	007	Andador sin Nombre	2.03
<b>(011) LINDA VISTA</b>				
001	011	001	Gabino Barrera	2.03
001	011	002	Ignacio Mejía	2.03
001	011	003	Lázaro Cárdenas	2.03
001	011	004	José María Iglesias	2.03
001	011	005	Jesús González Ortega	2.03
001	011	006	Rodrigo Iturburo	2.03
001	011	007	Sonora	2.03
001	011	008	Ignacio de la Torre	2.03
001	011	009	Luis Echeverría	2.03
001	011	010	Sin Nombre	2.03
001	011	011	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(012) CABALLERO ABURTO</b>				
001	012	001	Primavera	2.03
001	012	002	Invierno	2.03
001	012	003	Verano	2.03
001	012	004	Otoño	2.03
001	012	005	Carlos Darwin	2.03
001	012	006	Reforma	2.03
001	012	007	Vicente Guerrero	2.03
001	012	008	Sin Nombre	2.03
001	012	009	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(013) EL CORTE</b>				
001	013	001	12 de Octubre	2.03
001	013	002	Valente de la Cruz	2.03



NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	013	003	5 de Mayo	2.03
001	013	004	Juan Morales	2.03
001	013	005	Filomeno Mata	2.03
001	013	006	María Curie	2.03
001	013	007	Piedra Grande	2.03
001	013	008	Carmen C Montaña	2.03
001	013	009	Sin Nombre	2.03
001	013	010	Andador Sin Nombre	2.03
<b>(014) HERMENEGILDO GALEANA</b>				
001	014	001	Luis Echeverría	1.82
001	014	002	Rafael Armenta	1.82
001	014	003	Sonora	1.82
001	014	004	México	1.82
001	014	005	Querétaro	1.82
001	014	006	Sitio Cuautla	1.82
001	014	007	Niño Artillero	1.82
001	014	008	Tecpan	1.82
001	014	009	Juan Dorantes	1.82
001	014	010	Sin Nombre	1.82
001	014	011	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(015) LAS TEJERÍAS O JESÚS MARÍA</b>				
001	015	001	Sin Nombre	1.82
001	015	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(016) EL CAPIRE</b>				
001	016	001	Sin Nombre	1.82
001	016	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(017) CERRO DE LA MÁQUINA</b>				
001	017	001	Sin Nombre	1.82
001	017	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(018) FRAC. NUEVO HORIZONTE PARA GUERRERO</b>				
001	018	001	Sin Nombre	1.82
001	018	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(019) EL CERRITO</b>				

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	019	001	Manuel Ramos Arizpe	1.82
001	019	002	Vicente Guerrero	1.82
001	019	003	Niños Héroes	1.82
001	019	004	José E Solís	1.82
001	019	005	Francisco Villa	1.82
001	019	006	Niño Perdido	1.82
001	019	007	Hermenegildo Galeana	1.82
001	019	008	Sor Juana Inés de la Cruz	1.82
001	019	009	Sin Nombre	1.82
001	019	010	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(020) VICENTE GUERRERO</b>				
001	020	001	Sin Nombre	1.82
001	020	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(021) LAS TUNAS</b>				
001	021	001	Nísperos	1.82
001	021	002	Sin Nombre	1.82
001	021	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(022) RAMOS</b>				
001	022	001	Hermanos Flores Magón	1.82
001	022	002	Luis Donald Colosio	1.82
001	022	003	20 de Noviembre	1.82
001	022	004	Insurgentes	1.82
001	022	005	Educación	1.82
001	022	006	13 de Abril	1.82
001	022	007	Miguel Hidalgo y Costilla	1.82
001	022	008	5 de Mayo	1.82
001	022	009	Roberto Rebolledo	1.82
001	022	010	Sin Nombre	1.82
001	022	011	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(023) LOS LLANITOS</b>				
001	023	001	Sin Nombre	1.82
001	023	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(024) LOMAS BONITAS</b>				

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	024	001	Sin Nombre	1.82
001	024	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(025) AGUAS BLANCAS</b>				
001	025	001	Sin Nombre	1.82
001	025	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(026) EL SUCHIL</b>				
001	026	001	Nicolás Bravo	1.82
001	026	002	Aldama	1.82
001	026	003	Callejón Priv. Los Manguitos	1.82
001	026	004	José Laureano	1.82
001	026	005	José María Michelena	1.82
001	026	006	Tulipanes	1.82
001	026	007	Leona Vicario	1.82
001	026	008	Mariana Matamoros	1.82
001	026	009	Gregorio Galeana	1.82
001	026	010	Pablo Galeana	1.82
001	026	011	Rayón	1.82
001	026	012	Ignacio Allende	1.82
001	026	013	Coatán	1.82
001	026	014	Francisco Ruíz Massieu	1.82
001	026	015	Heriberto Noriega Cantú	1.82
001	026	016	Zapata	1.82
001	026	017	Juan N Álvarez	1.82
001	026	018	Sin Nombre	1.82
001	026	019	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(027) VISTA HERMOSA</b>				
001	027	001	Francisco Ruíz Massieu	1.82
001	027	002	Heriberto Noriega Cantú	1.82
001	027	003	Zapata	1.82
001	027	004	Hermenegildo Galeana	1.82
001	027	005	Juan N Álvarez	1.82
001	027	006	Sin Nombre	1.82
001	027	007	Andador Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
<b>(028) DIANA LAURA RIOJAS</b>				
001	028	001	Cuitláhuac	1.82
001	028	002	Sin Nombre	1.82
001	028	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(029) FRACC REAL DE VISTA HERMOSA</b>				
001	029	001	Sin Nombre	1.82
001	029	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(030) LA PROVIDENCIA</b>				
001	030	001	Sin Nombre	1.82
001	030	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(031) EL JOVERO</b>				
001	031	001	Sin Nombre	1.82
001	031	002	Andador Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
<b>(032) EL JOVERITO</b>				
001	032	001	Sin Nombre	1.82
001	032	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(033) LUIS VALDOVINOS</b>				
001	033	001	Sin Nombre	1.82
001	033	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(034) LAS FLORES</b>				
001	034	001	Sin Nombre	1.82
001	034	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(035) GUADALUPE SOLIS</b>				
001	035	001	Sin Nombre	1.82
001	035	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(036) EL RODEO</b>				
001	036	001	Sin Nombre	1.82
001	036	002	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(037) BUENOS AIRES</b>				
001	037	001	Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	037	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(038) FRACC RIVERA</b>				
001	038	001	Sin Nombre	1.82
001	038	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(039) FRACC ARROYO DE AJUQUIAC</b>				
001	039	001	Sin Nombre	1.82
001	039	003	Andador Sin Nombre	1.82
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>(040) TETITLÁN</b>				
001	040	001	Primer Congreso de Anáhuac	1.82
001	040	003	Chapultepec	1.82
001	040	003	Niños Héroe	1.82
001	040	004	Conspiración de Querétaro	1.82
001	040	005	Sin Nombre	1.82
001	040	006	Andador Sin Nombre	1.82
001	040	007	Todas las calles	1.82
<b>(041) TENEXPA</b>				
001	041	001	José María Morelos	1.82
001	041	003	Martín Albarrán	1.82
001	041	003	Juan N Álvarez	1.82
001	041	004	Dr. Liceaga	1.82
001	041	005	Amadeo Vidales	1.82
001	041	006	Justo Sierra	1.82
001	041	007	Emiliano Zapata	1.82
001	041	008	Andrés Quintana Roo	1.82
001	041	009	Niños Héroe	1.82
001	041	010	Cuauhtémoc	1.82
001	041	011	Guadalupe Victoria	1.82
001	041	012	Corregidora	1.82
001	041	013	Bustamante	1.82
001	041	014	Mariano Abasolo	1.82
001	041	015	Hermenegildo Galeana	1.82
001	041	016	José Sixto Verduco	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	041	017	Cjón. De la Poza	1.82
001	041	018	Nicolás Bravo	1.82
001	041	019	Av. El Bajadero	1.82
001	041	020	Federico F	1.82
001	041	021	Sin Nombre	1.82
001	041	022	Andador Sin Nombre	1.82
<b>(042) VILLA ROTARIA</b>				
001	042	001	Sin Nombre	1.82
001	042	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	042	003	Todas las Calles	1.82
<b>(043) SANTA LEONOR</b>				
001	043	001	Sin Nombre	1.82
001	043	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	043	003	Todas las Calles	1.82
<b>(044) CAÑA DE CASTILLA</b>				
001	044	001	Sin Nombre	1.82
001	044	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	044	003	Todas las Calles	1.82
<b>(045) LAS TORTUGAS</b>				
001	045	001	Sin Nombre	1.82
001	045	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	045	003	Todas las Calles	1.82
<b>(046) RODESIA</b>				
001	046	001	Sin Nombre	1.82
001	046	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	046	003	Todas las Calles	1.82
<b>(047) NUXCO</b>				
001	047	001	Emiliano Zapata	1.82
001	047	002	Hermenegildo Galeana	1.82
001	047	003	Progreso	1.82
001	047	004	María de la O	1.82
001	047	005	Adolfo López Mateos	1.82
001	047	006	Linda Vista	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	047	007	Venustiano Carranza	1.82
001	047	008	Fortunato Padilla	1.82
001	047	009	Plan de Ayala	1.82
001	047	010	Antigua Ex Hacienda de Nuxco	1.82
001	047	011	La Perdida	1.82
001	047	012	Sin Nombre	1.82
001	047	013	Andador Sin Nombre	1.82
001	047	014	Todas las Calles	1.82
<b>(048) PLAYA CAYAQUITOS O FRACC PLAYA CAYAQUITOS</b>				
001	048	001	Sin Nombre	1.82
001	048	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	048	003	Todas las Calles	1.82
<b>(049) FRACC HUERTOS DE COSTA SOL</b>				
001	049	001	Sin Nombre	1.82
001	049	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	049	003	Todas las Calles	1.82
<b>(050) FRACC ISLA MAR</b>				
001	050	001	Sin Nombre	1.82
001	050	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	050	003	Todas las Calles	1.82
<b>(051) PULSUMICHE</b>				
001	051	001	Sin Nombre	1.82
001	051	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	051	003	Todas las Calles	1.82
<b>(052) FRACC LAGUNAS DE NUXCO</b>				
001	052	001	Sin Nombre	1.82
001	052	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	052	003	Todas las Calles	1.82
<b>(053) SAN LUIS SAN PEDRO</b>				
001	053	001	Carretera Nacional Aca-Zihua	1.82
001	053	002	Nicaragua	1.82
001	053	003	Cura	1.82
001	053	004	Brasil	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	053	005	Chile	1.82
001	053	006	Argentina	1.82
001	053	007	Panamá	1.82
001	053	008	Haití	1.82
001	053	009	Venezuela	1.82
001	053	010	Rio Zihuatlan	1.82
001	053	011	Rio Casas Grandes	1.82
001	053	012	Rio Balsas	1.82
001	053	013	Rio Bravo	1.82
001	053	014	Ignacio Allende	1.82
001	053	015	Rio Sinaloa	1.82
001	053	016	Primero de Mayo	1.82
001	053	017	Benito Juárez	1.82
001	053	018	Valentín Gómez Farías	1.82
001	053	019	Zonite	1.82
001	053	020	Niños Héroes	1.82
001	053	021	Guillermo Prieto	1.82
001	053	022	Progreso	1.82
001	053	023	Lucio Cabañas	1.82
001	053	024	Aldama	1.82
001	053	025	Hidalgo	1.82
001	053	026	Buenos aires	1.82
001	053	027	Av. Adolfo López Mateos	1.82
001	053	028	Centenario	1.82
001	053	029	Francisco Villa	1.82
001	053	030	José María Morelos	1.82
001	053	031	Antonio Castrejón	1.82
001	053	032	Ixtlán	1.82
001	053	033	Amadeo Nervo	1.82
001	053	034	Tláloc	1.82
001	053	035	Lázaro Cárdenas	1.82
001	053	036	Hermenegildo Galeana	1.82
001	053	037	Justo Sierra	1.82



NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	053	038	Flores Magón	1.82
001	053	039	Rio Támesis	1.82
001	053	040	23 de Septiembre	1.82
001	053	041	20 de Noviembre	1.82
001	053	042	Rio Mayo	1.82
001	053	043	Rio Azul	1.82
001	053	044	16 de Septiembre	1.82
001	053	045	Rio San Fernando	1.82
001	053	046	Rio Nazas	1.82
001	053	047	Rio Conchos	1.82
001	053	048	Rio Fuerte	1.82
001	053	049	Guadalupe Victoria	1.82
001	053	050	Ignacio Comonfort	1.82
001	053	051	Ignacio Manuel Altamirano	1.82
001	053	052	Revolución	1.82
001	053	053	Pablo Galeana	1.82
001	053	054	Vista Hermosa	1.82
001	053	055	Simón Bolívar	1.82
001	053	056	Las Vegas	1.82
001	053	057	Truenos	1.82
001	053	058	Higueras	1.82
001	053	059	Limonero	1.82
001	053	060	Andador Sin Nombre	1.82
001	053	061	Todas las Calles	1.82
<b>(054) SAN LUIS DE LA LOMA</b>				
001	054	001	Valentín Canalizo	1.82
001	054	002	Nicolás Bravo	1.82
001	054	003	José María Bocanegra	1.82
001	054	004	José Justo	1.82
001	054	005	Pedro Vélez	1.82
001	054	006	Av. Salvador Flores Magón	1.82
001	054	007	Negrete	1.82
001	054	008	Iturbide	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	054	009	Pedro María Anaya	1.82
001	054	010	Carretera Nal. Aca-Zihua	1.82
001	054	011	Valente De La Cruz	1.82
001	054	012	Allende	1.82
001	054	013	Altamirano	1.82
001	054	014	Félix María Zuloaga	1.82
001	054	015	Hermenegildo Galeana	1.82
001	054	016	Venustiano Carranza	1.82
001	054	017	María Lombardi	1.82
001	054	018	Lerdo de Tejada	1.82
001	054	019	Martín Carrera	1.82
001	054	020	Mariano Arista	1.82
001	054	021	Díaz	1.82
001	054	022	Díaz De La Vega	1.82
001	054	023	Reforma	1.82
001	054	024	Francisco Villa	1.82
001	054	025	Eulalio Gutiérrez	1.82
001	054	026	2 de Abril	1.82
001	054	027	Miguel Mercado Ríos	1.82
001	054	028	20 de Noviembre	1.82
001	054	029	Francisco I Madero	1.82
001	054	030	Ignacio Zaragoza	1.82
001	054	031	Venustiano Carranza	1.82
001	054	032	Luis Echeverri	1.82
001	054	033	Juan Bautista	1.82
001	054	034	Miguel Mercado Ríos	1.82
001	054	035	Melchor Ocampo	1.82
001	054	036	Valente De La Cruz	1.82
001	054	037	Sin Nombre	1.82
001	054	038	Andador Sin Nombre	1.82
001	054	039	Todas las Calles	1.82
<b>(055) PAPANOA</b>				
001	055	001	18 de Marzo	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	055	002	Plan de Ayala	1.82
001	055	003	13 de Septiembre	1.82
001	055	004	5 de Mayo	1.82
001	055	005	M Acuña	1.82
001	055	006	José Vasconcelos	1.82
001	055	007	Justo Sierra	1.82
001	055	008	Leona Vicario	1.82
001	055	009	Benito Juárez	1.82
001	055	010	Juan Rulfo	1.82
001	055	011	20 de Noviembre	1.82
001	055	012	Valente De La Cruz	1.82
001	055	013	Ignacio Ramírez	1.82
001	055	014	Ricardo Flores Magón	1.82
001	055	015	Amado Nervo	1.82
001	055	016	Victoriano Huerta	1.82
001	055	017	Gral. Nicolás Bravo	1.82
001	055	018	Pedro María Anaya	1.82
001	055	019	27 de Octubre	1.82
001	055	020	M. Ávila Camacho	1.82
001	055	021	Emiliano Zapata	1.82
001	055	022	Lázaro Cárdenas	1.82
001	055	023	Guerrero	1.82
001	055	024	Nayarit	1.82
001	055	025	Guanajuato	1.82
001	055	026	Aguascalientes	1.82
001	055	027	Nuevo León	1.82
001	055	028	Tamaulipas	1.82
001	055	029	Sonora	1.82
001	055	030	California	1.82
001	055	031	Celestino Moreno	1.82
001	055	032	Tabasco	1.82
001	055	033	Campeche	1.82
001	055	034	Moctezuma	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	055	035	Cristóbal Colon	1.82
001	055	036	Oaxaca	1.82
001	055	037	Adolfo Serna	1.82
001	055	038	Carretera Nal. Aca-Zihua	1.82
001	055	039	Zaragoza	1.82
001	055	040	Guadalupe Victoria	1.82
001	055	041	Mariano Escobedo	1.82
001	055	042	Juan Álvarez	1.82
001	055	043	Abasolo	1.82
001	055	044	Alejandro Cervantes	1.82
001	055	045	Celestino Moreno	1.82
001	055	046	Sin Nombre	1.82
001	055	047	Andador Sin Nombre	1.82
001	055	048	Todas las Calles	1.82
<b>(056) LLANO GRANDE</b>				
001	056	001	Sin Nombre	1.82
001	056	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	056	003	Todas las Calles	1.82
<b>(057) POTRERO GRANDE</b>				
001	057	001	Sin Nombre	1.82
001	057	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	057	003	Todas las Calles	1.82
<b>(058) NOPALERA Y PALO BLANCO</b>				
001	058	001	Sin Nombre	1.82
001	058	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	058	003	Todas las Calles	1.82
<b>(059) HACIENDA DE SAN JUAN</b>				
001	059	001	Sin Nombre	1.82
001	059	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	059	003	Todas las Calles	1.82
<b>(060) LOS BAJIALES</b>				
001	060	001	Sin Nombre	1.82
001	060	002	Andador Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	060	003	Todas las Calles	1.82
<b>(061) EL ESPINALILLO</b>				
001	061	001	Sin Nombre	1.82
001	061	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	061	003	Todas las Calles	1.82
<b>(062) HACIENDA DE COYUQUILLA</b>				
001	062	001	Sin Nombre	1.82
001	062	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	062	003	Todas las Calles	1.82
<b>(063) LA PALMA</b>				
001	063	001	Sin Nombre	1.82
001	063	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	063	003	Todas las Calles	1.82
<b>(064) EL CUAJILOTE</b>				
001	064	001	Sin Nombre	1.82
001	064	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	064	003	Todas las Calles	1.82
<b>(065) EL BADEN</b>				
001	065	001	Sin Nombre	1.82
001	065	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	065	003	Todas las Calles	1.82
<b>(066) LA CUESTA</b>				
001	066	001	Sin Nombre	1.82
001	066	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	066	003	Todas las Calles	1.82
<b>(067) LA ZANJA</b>				
001	067	001	Sin Nombre	1.82
001	067	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	067	003	Todas las Calles	1.82
<b>(068) EL PITERO</b>				
001	068	001	Sin Nombre	1.82
001	068	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	068	003	Todas las Calles	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
<b>(069) EL PLAYON</b>				
001	069	001	Sin Nombre	1.82
001	069	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	069	003	Todas las Calles	1.82
<b>(070) EL CARRIZAL</b>				
001	070	001	Sin Nombre	1.82
001	070	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	070	003	Todas las Calles	1.82
<b>(071) EL POTRERILLO</b>				
001	071	001	Sin Nombre	1.82
001	071	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	071	003	Todas las Calles	1.82
<b>(072) LAS FLECHITAS</b>				
001	072	001	Sin Nombre	1.82
001	072	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	072	003	Todas las Calles	1.82
<b>(073) LOS PLAYONES</b>				
001	073	001	Sin Nombre	1.82
001	073	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	073	003	Todas las Calles	1.82
<b>(074) EL BANCO CHIQUITO</b>				
001	074	001	Sin Nombre	1.82
001	074	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	074	003	Todas las Calles	1.82
<b>(075) BARBARA</b>				
001	075	001	Sin Nombre	1.82
001	075	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	075	003	Todas las Calles	1.82
<b>(076) RIO MUERTO</b>				
001	076	001	Sin Nombre	1.82
001	076	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	076	003	Todas las Calles	1.82
<b>(077) SANTA LEONOR</b>				

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	077	001	Sin Nombre	1.82
001	077	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	077	003	Todas las Calles	1.82
<b>(078) LA POZA</b>				
001	078	001	Sin Nombre	1.82
001	078	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	078	003	Todas las Calles	1.82
<b>(079) LA CACHIMBA</b>				
001	079	001	Sin Nombre	1.82
001	079	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	079	003	Todas las Calles	1.82
<b>(080) LA NOPALERA</b>				
001	080	001	Sin Nombre	1.82
001	080	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	080	003	Todas las Calles	1.82
<b>(081) ACHOTA</b>				
001	081	001	Sin Nombre	1.82
001	081	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	081	003	Todas las Calles	1.82
<b>(082) EL TAMARINDO</b>				
001	082	001	Sin Nombre	1.82
001	082	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	082	003	Todas las Calles	1.82
<b>(083) EL HUIZACHE</b>				
001	083	001	Sin Nombre	1.82
001	083	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	083	003	Todas las Calles	1.82
<b>(084) EL BANCO</b>				
001	084	001	Sin Nombre	1.82
001	084	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	084	003	Todas las Calles	1.82
<b>(085) EL CHILCARRAL</b>				
001	085	001	Sin Nombre	1.82

NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	085	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	085	003	Todas las Calles	1.82
<b>(086) PUERTO ESCONDIDO</b>				
001	086	001	Sin Nombre	1.82
001	086	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	086	003	Todas las Calles	1.82
<b>(087) SAN MIGUEL</b>				
001	087	001	Sin Nombre	1.82
001	087	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	087	003	Todas las Calles	1.82
<b>(088) EL CHICO</b>				
001	088	001	Sin Nombre	1.82
001	088	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	088	003	Todas las Calles	1.82
<b>(089) LA VINATA</b>				
001	089	001	Sin Nombre	1.82
001	089	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	089	003	Todas las Calles	1.82
<b>(090) BAJOS DEL BADEN</b>				
001	090	001	Sin Nombre	1.82
001	090	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	090	003	Todas las Calles	1.82
<b>(091) EL ROBLE</b>				
001	091	001	Sin Nombre	1.82
001	091	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	091	003	Todas las Calles	1.82
<b>(092) LA POZA DEL HUINCHO</b>				
001	092	001	Sin Nombre	1.82
001	092	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	092	003	Todas las Calles	1.82
<b>(093) LOS BARRANCONES</b>				
001	093	001	Sin Nombre	1.82
001	093	002	Andador Sin Nombre	1.82



NO. CLAVE			DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
SECTOR	COLONIA	CALLE	UBICACIÓN	
001	093	003	Todas las Calles	1.82
<b>(094) LOS MANGUITOS</b>				
001	094	001	Sin Nombre	1.82
001	094	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	094	003	Todas las Calles	1.82
<b>(095) FRACC PLAYA LOS PELICANOS</b>				
001	095	001	Sin Nombre	1.82
001	095	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	095	003	Todas las Calles	1.82
<b>(096) EL TRAPICHE</b>				
001	096	001	Sin Nombre	1.82
001	096	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	096	003	Todas las Calles	1.82
<b>(097) SANTA LUCIA</b>				
001	097	001	Sin Nombre	1.82
001	097	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	097	003	Todas las Calles	1.82
<b>(098) LA ISLA</b>				
001	098	001	Sin Nombre	1.82
001	098	002	Andador Sin Nombre	1.82
001	098	003	Todas las Calles	1.82

### 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.

### **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 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, 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, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
<b>HABITACIONAL</b>	Precaria	HAA	0.88
	Económica	HAB	1.00
	Interés Social	HAC	0.95
	Regular	HAD	0.97
	Interés Medio	HAE	1.18
	Buena	HAF	1.30
	Muy Buena	HAG	1.77

## 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, 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, contratables 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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
<b>COMERCIAL</b>	Económica	COA	3.31
	Regular	COB	5.32
	Buena	COC	7.69
	Muy Buena	COD	19.02
	Tienda De Autoservicio	COE	22.82
	Tiendas departamentales	COF	46.78

## **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.

<b>USO</b>	<b>CLASE ECONÓMICA</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 UMAS</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	Económica	INA	2.46
	Ligera	INB	2.58
	Mediana	INC	3.07
	Pesada	IND	3.69

**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 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.

## **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, dadas 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 /M<sup>2</sup>. UMAS</b>
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	Regular	EOA	4.30
	Buena	EOB	4.92
	Muy Buena	EOC	5.54



## INSTALACIONES ESPECIALES

### CISTERNAS

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
INSTALACION ES ESPECIALES	Cisternas	IEA	13.71

## 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.

### **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.

### **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.

### **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.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. UMAS</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	Estacionamiento Descubierto	OCA	2.07
	Estacionamiento Cubierto	OCB	3.02
	Albercas	OCC	1.23
	Bardas De Tabique	OCD	1.30
	Áreas ajardinadas	OCE	0.86
	Palapas	OCF	2.13

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente decreto entrará en vigor a partir del 1º 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 **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 contribuyentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre 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>DIP. ALFREDO SÁNCHEZ ESQUIVEL SECRETARIO</b>				
	<b>DIP. ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA VOCAL</b>				
	<b>DIP. BEATRIZ MOJICA MORGA VOCAL</b>				
	<b>DIP. JOSÉ EFRÉN LÓPEZ CORTES VOCAL</b>				

(La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen con Proyecto de Ley de Ingresos del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 **Teloloapan, 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 **Teloloapan, 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/0453, de fecha 12 de octubre de 2022, el C. Homero Hurtado Flores, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan, 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 **Teloloapan, 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/0263-64/2022; 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 **Teloloapan, 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 12 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 **Teloloapan, 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 173, fechado el 11 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Teloloapan, 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/1107/2022, 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.”***

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan, 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 las 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal; terrenos de explotación mineral, así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, proximidad de centros comerciales, 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.*

**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 de 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 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 e Impuesto Predial 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 y rural 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 barrios y colonias que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio de Teloloapan, Guerrero; 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 Teloloapan, Guerrero; aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 10 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 15% 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 y padres solteros (en condiciones de pobreza), y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2023, únicamente al año corriente 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 dentro del padrón catastral; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.*

**SEXTO.** - *Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral 01 dentro del municipio de Teloloapan, Guerrero; se establecen ocho sectores catastrales, el sector 000 corresponde a todos los terrenos rústicos, el 001, 002, 003, 004, 005, 006 y 007 agrupados a los barrios y colonias de la zona catastral del municipio de acuerdo con las siguientes tablas:*

**SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Uso de Suelo
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	Terrenos Rústicos

**SECTOR CATASTRAL 001.**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de colonia
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CENTRO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BARRIO DE SAN MIGUEL

**SECTOR CATASTRAL 002.**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de colonia
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EUTIMIO PINZON
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	HEROES DEL 47
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAS PILAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BARRIO DE ZOMPANTITLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RUBEN FIGUEROA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	MEXICAPAN

**SECTOR CATASTRAL 003.**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de colonia
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	MIGUEL HIDALGO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TECAMPANA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BENITO JUAREZ
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BARRIO XAXALPA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BARRIO LA QUINTA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL CHICUICUITL
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	SAN ANDRES

**SECTOR CATASTRAL 004.**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de colonia
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	FOVISSSTE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	20 DE NOVIEMBRE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAS CRUCES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LOMAS DE ATLIACA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	SOL AZTECA

**SECTOR CATASTRAL 005.**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de colonia
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL SABINO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	VICENTE GUERRERO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EMILIANO ZAPATA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	IXCALTITLAN

**SECTOR CATASTRAL 006.**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de colonia
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL PEDREGAL
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LA GUADALUPANA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	5 DE MAYO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LUIS DONALDO COLOSIO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	PRADERAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CANDELARIA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CUMBRES DEL SUR
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	MOHONERAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	JARDINES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	3 LAJAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	PROGRESO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LINDA VISTA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	12 DE MAYO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	2 DE OCTUBRE

**SECTOR CATASTRAL 007.**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la comunidad
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	OXTOTITLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ACATEMPAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	AHUACATITLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TONALAPA DEL RIO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TONALAPA DEL RIO CUAUHTEMOC
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	COATEPEC COSTALES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LOS SAUCES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CHAPA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ALPIXAFIA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LA UNION
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LA MAGDALENA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ACACHAUTLA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL VERDECILLO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RINCON CHIQUITO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ALCHOLOA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL POCHOTE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ACATLAN DE LA CRUZ
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CERRO ALTO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RIO DE ZAYULAPA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TETZILACATLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	EL CAPIRE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TEHUIXTLA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	AHUEHUETLA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TEPOZONALQUILLO

12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	HUERTA GRANDE NORTE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	HUERTA GRANDE SUR
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ZACATLAN DE GUERRERO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TLAJOCOTLA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TENANCINGO

12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAGUNA SECA
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAS CEIBAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BUENA VISTA DE GUADALUPE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	SANTA CRUZ UNION
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	BUENAVISTA DEL AIRE
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	SAN FRANCISCO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RANCHOS NUEVOS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	CACAHUATLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ZACATLANCILLO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LAS NEBLINAS
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LOS AHUAJES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TENANTITLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	LOS LIMONES
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	ALAHUIXTLAN
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	TLALPEXCO
12	Guerrero	058	TEOLOAPAN	RINCÓN DEL SAUCE

**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 con 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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.



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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

#### FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

**OCTAVO.** - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón

de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad. Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo con la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de estas, de acuerdo con 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 173, fechado el 11 de octubre del año dos mil veintidós, 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-1107-2022 de fecha 12 de octubre del año dos mil veintidós, 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 **Teloloapan, 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 **Teloloapan, 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 **15%** 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 **Teloloapan, 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 **Teloloapan, 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 mantiene de **10** 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 **9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Teloloapan, 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 de los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en revisión de los valores de las Tablas de Valores, se observa que las UMA's no guardan proporcionalidad debida, ya que por sí sola la UMA se actualiza cada año, de acuerdo a los lineamientos que establece el INEGI al final del año del ejercicio fiscal en término y derivado de los ajustes realizados en la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de **Teloloapan, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**, por lo que se ajustan a las establecidas en el ejercicio fiscal del año 2022, evitando cargas impositivas en detrimento de la economía popular.

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 **Teloloapan, 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 **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 **Teloloapan, 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

**TEOLOAPAN, 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 **Teloloapan**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal **2023**, en los siguientes términos:

**I.- TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS RUSTICOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

<b>I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RUSTICO</b>
<b>VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023</b>

SECTOR	NUM.	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA	
			MENOS DE 20 HAS. /UMAS	MAS DE 20 HAS. /UMAS
000	1	TERRENO DE RIEGO	142.02	125.11
000	2	TERRENO DE HUMEDAD	118.35	100.09
000	3	TERRENO DE TEMPORAL	71.01	62.55
000	4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	59.17	50.04
000	5	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	47.34	37.53
000	6	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	189.37	171.16
000	7	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	94.68	75.06
000	8	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL	2,272.45	1988.40
000	9	TERRENOS ASOCIADOS A LA EXPLOTACION MINERAL (REFORESTACION, CERCO PERIMETRAL, OFICINAS, ETC.)	2,272.45	1988.40

**DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO.**

- 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 DE 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. 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.

**9. TERRENOS ASOCIADOS A LA EXPLOTACION MINERAL** Son aquellos que por su ubicación, requisitos legales y uso son necesarios para la extracción de yacimientos minerales.

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

De acuerdo con el 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:

### **1. SECTOR CATASTRAL 001.**

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero; agrupado por un barrio y una colonia.

**Definición de: VALOR EN UMA POR M2,** es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por la superficie del predio (M2), da como resultado la base gravable del predio, tomando como base para el pago del impuesto predial, aplicándole el 10 al millar.

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.

No. DE CLAVE			NOMBRE COLONIA, BARRIO Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR M <sup>2</sup> UMAS
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>001 COLONIA CENTRO</b>				
001	001	001	EUTIMIO PINZON	1.12
001	001	002	INDEPENDENCIA	1.12
001	001	003	JAIME NUNO	1.12
001	001	004	JOSE AZUETA	1.12
001	001	005	VICTORIA	1.12
001	001	006	JUAN N. ALVAREZ	1.12
001	001	007	5 DE MAYO	1.12
001	001	008	27 DE SEPTIEMBRE	1.12
001	001	009	RIVAPALACIO	1.12
001	001	010	ZARAGOZA	1.12
001	001	011	CANCIONEROS DEL SUR	1.12
001	001	012	ALTAMIRANO	1.12
001	001	013	EJERCITO TRIGARANTE	1.12
001	001	014	JUAN ALDAMA	1.12
001	001	015	CANDIDO PINEDA BARRIOS	1.12
001	001	016	1ª. DE MAYO	0.99
001	001	017	ALTAMIRANO	0.99
001	001	018	TEXCALATLA	0.99
001	001	019	JOSE AZUETA	0.99
001	001	020	2 DE ABRIL	0.99
001	001	021	HIDALGO	0.99
001	001	022	JOAQUIN BELTRAN	0.99
001	001	023	PINO ZUAREZ	0.99
001	001	024	VICENTE GUERRERO	0.99
001	001	025	REFORMA	0.99
001	001	026	5 DE FEBRERO	0.99
001	001	027	PRIVADA 5 DE FEBRERO	0.99
001	001	028	ESCUDERO	0.99
001	001	029	GALEANA	0.99
001	001	030	BRAVO	0.99
001	001	031	RAMON CORONA	0.99
001	001	032	GUADALUPE VICTORIA	0.99
001	001	033	10 DE ENERO	0.99
001	001	034	ALLENDE	0.99
001	001	035	HUILCAMINA	0.99
001	001	036	MITLA	0.99
001	001	037	CAMELLON	0.99
001	001	038	FLORES MAGON	0.99
001	001	039	MELCHOR OCAMPO	0.99
001	001	040	PRIV. MELCHOR OCAMPO	0.99
001	001	041	CITLALI	0.99
001	001	042	18 DE MARZO	0.99
001	001	043	SOTO LA MARINA	0.99
001	001	044	PIPILA	0.99
001	001	045	SOR JUANA INES DE LA CRUZ	0.99
001	001	046	LA LUZ	0.99
001	001	047	LA FE	0.99
001	001	048	LIBERTAD	0.99
001	001	049	EMILIO CARRANZA	0.99



001	001	050	ESPERANZA	0.99
001	001	051	TELOMAXCOCHILT	0.99
001	001	052	LOS PINOS	0.99
001	001	053	CDA. ATZCAPOZALCO	0.99
001	001	054	POZO DE AGUA	0.99
001	001	055	DE LAS FLORES	0.99
001	001	056	SEGUNDA DE ALARCON	0.99
001	001	057	BENJAMIN SALGADO	0.99
001	001	058	JUAN RUIZ DE ALARCON	0.99
001	001	059	PEDRO CASTILLO	0.99
001	001	060	FRANCISCO I. MADERO	0.99
001	001	061	NETZAHUALCOYOTL	0.99
001	001	062	CUAUHTEMOC	0.99
001	001	063	PEDRO ASCENCIO	0.99
001	001	064	CDA. DE MADERO	0.99
001	001	065	PRIV. DE MADERO	0.99
001	001	066	NOCHE TRISTE	0.99
001	001	067	JAIME NUNO	0.99
001	001	068	M. PEREZ	0.99
001	001	069	CARITINO MALDONADO	0.99
001	001	070	5 DE MAYO	0.99
001	001	071	CERRADA 5 DE MAYO	0.99
001	001	072	ABASOLO	0.99
001	001	073	CALZADA LAZARO CARDENAS	0.99
001	001	074	JUAN DE LA BARRERA	0.99
<b>002 BARRIO SAN MIGUEL</b>				
001	002	001	CORREGIDORA	0.99
001	002	002	ACAPIXTLA	0.99
001	002	003	SANTOS DEGOLLADO	0.99
001	002	004	RAMOS MILLAN	0.99
001	002	005	MA. DE LA LUZ	0.99
001	002	006	CDA. MA. DE LA LUZ	0.99
001	002	007	PRIVADA DE RIVAPALACIO	0.99

## 1. SECTOR CATASTRAL 002.

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero; agrupado por seis colonias.

**Definición de: VALOR EN UMA POR M2**, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por la superficie del predio (M2), da como resultado la base gravable del predio, tomando como base para el pago del impuesto predial, aplicándole el 10 al millar.

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.

No. DE CLAVE			NOMBRE COLONIA, BARRIO Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR M <sup>2</sup> UMAS
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 002</b>				
<b>003 COLONIA EUTIMIO PINZON</b>				
002	003	001	MOCTEZUMA	0.99
002	003	002	XICOTENCATL	0.99
002	003	003	ATZAYACATL	0.99
002	003	004	CUAUHTEMOC	0.99
002	003	005	12 DE OCTUBRE	0.99
<b>004 COLONIA HEROES DEL 47</b>				
002	004	001	CONSUELO ROMAN DE SALGADO	0.99
002	004	002	FRANCISCO GONZALEZ BOCANEGRA	0.99
002	004	003	SAUCE	0.99
002	004	004	TULE	0.99
002	004	005	JAZMIN	0.99
002	004	006	NARCISO MENDOZA	0.99
002	004	007	ZONACATLAN	0.99
002	004	008	TOMAS ALBA EDISON	0.99
002	004	009	TETEPANQUETZAL	0.99
<b>005 COLONIA LAS PILAS</b>				
002	005	001	LAS PILAS	0.99
002	005	002	ZONACATLAN	0.99
002	005	003	JAZMIN	0.99
002	005	004	LOS PINOS	0.99
002	005	005	NARCISO MENDOZA	0.99
002	005	006	CERRADA TOMAS ALBA EDISON	0.99
<b>006 BARRIO ZOMPANTITLAN</b>				
002	006	001	CUITLAHUAC	0.99
002	006	002	PERDO ASCENCIO ALQUISIRAS	0.99
002	006	003	FRANCISCO I. MADERO	0.99
002	006	004	CERRADA DE MADERO	0.99
002	006	005	CAMINO A TIANQUIZOLCO IXTICAPAN	0.99
<b>007 COLONIA MEXICAPAN</b>				
002	007	001	AVENIDA LAZARO CARDENAS	0.99
002	007	002	PRIVADA CUAUHTEMOC	0.99
002	007	003	MITLA	0.99
002	007	004	DE LA PAZ	0.99
002	007	005	PRIVADA LAZARO CARDENAS	0.99
002	007	006	MARTIRES	0.99
002	007	007	DELICIAS	0.99
002	007	008	H. AYUNTAMIENTO	0.99
002	007	009	CARRIZAL	0.99
002	007	010	16 DE SEPTIEMBRE	0.99
002	007	011	CUADRA 16 DE SEPTIEMBRE	0.99
002	007	012	LEYVA MANCILLA	0.99
002	007	013	GENERAL BALTAZAR R. LEYVA	0.99
002	007	014	PRIVADA MEXOXITLA	0.99
002	007	015	21 DE MARZO	0.99
002	007	016	20 DE NOVIEMBRE	0.99
002	007	017	TEXCALATLA	0.99
002	007	018	XOCHITLA	0.99
<b>008 COLONIA RUBEN FIGUEROA</b>				
002	008	001	PRINCESA NA	0.99

002	008	002	CHIAPAS	0.99
002	008	003	REY TECAMPA	0.99
002	008	004	SINALOA	0.99
002	008	005	HERNAN CORTEZ	0.99
002	008	006	PORFIRIO DIAZ	0.99
002	008	007	CALLE DE COPORITO	0.99
002	008	008	JESUS H. SALGADO	0.99
002	008	009	FLORENCIO M. SALGADO	0.99
002	008	010	TECAMPANA	0.99
002	008	011	BUENAVISTA	0.99
002	008	012	TLAXCALA	0.99
002	008	013	NAYARIT	0.99
002	008	014	MORELOS	0.99
002	008	015	LIBERTAD	0.80
002	008	016	JUAN ESCUTIA	0.80
002	008	017	FRANCISCO MONTES DE OCA	0.80
002	008	018	PROLONGACION LAZARO CARDENAS	0.80
002	008	019	JUAN DE LA BARRERA	0.80
002	008	020	PRIVADA DE CUAUHTEMOC	0.80
002	008	021	AGUSTIN MELGAR	0.80
002	008	022	JOSE LOPEZ PORTILLO	0.80
002	008	023	VICENTE GUERRERO	0.80
002	008	024	FRANCISCO MARQUEZ	0.80
002	008	025	GUILLERMO PRIETO	0.80
002	008	026	CARITINO MALDONADO	0.80
002	008	027	PRIVADA SIN NOMBRE	0.80
002	008	028	PROLONGACION PRINCESA NA	0.80
002	008	029	SONORA	0.80
002	008	030	PUEBLA	0.80
002	008	031	OAXACA	0.80
002	008	032	COAHUILA	0.80
002	008	033	TABASCO	0.80
002	008	034	MICHOACAN	0.80
002	008	035	JALISCO	0.80
002	008	036	HIDALGO	0.80

### 1. SECTOR CATASTRAL 003.

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero; agrupado por siete colonias.

**Definición de: VALOR EN UMA POR M2**, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por la superficie del predio (M2), da como resultado la base gravable del predio, tomando como base para el pago del impuesto predial, aplicándole el 10 al millar.

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.

No. DE CLAVE			NOMBRE COLONIA, BARRIO Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR M <sup>2</sup> UMAS
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 003</b>				
<b>009 COLONIA MIGUEL HIDALGO</b>				
003	009	001	EMILIO CARRANZA	0.82
003	009	002	LIBERTAD	0.82
003	009	003	DE LA LUZ	0.82
003	009	004	ESPERANZA	0.82
003	009	005	ANDADOR ADOLFO LOPEZ MATEOS	0.82
003	009	006	CALLEJÓN DOMINGO BRAVO	0.82
003	009	007	SOR JUANA INES DE LA CRUZ	0.82
003	009	008	CERRADA 5 DE FEBRERO	0.82
003	009	009	PINO SUAREZ	0.82
<b>010 COLONIA LA TECAMPANA</b>				
003	010	001	PINO SUAREZ	0.82
003	010	002	ESPERANZA	0.82
003	010	003	LA TECAMPANA	0.82
003	010	004	SAN LUIS	0.82
<b>011 COLONIA BENITO JUAREZ</b>				
003	011	001	EMILIO CARRANZA	0.82
003	011	002	MADERO	0.82
003	011	003	ALLENDE	0.82
003	011	004	MIGUEL HIDALGO	0.82
003	011	005	INDEPENDENCIA	0.82
003	011	006	12 DE OCTUBRE	0.82
003	011	007	VICENTE GUERRERO	0.82
003	011	008	SAN ANTONIO ABAD	0.82
003	011	009	LA PRESA	0.82
003	011	010	NIÑO PERDIDO	0.82
003	011	011	PROLONGACION 10 DE ENERO	0.82
<b>012 BARRIO XAXALPA</b>				
003	012	001	BELISARIO DOMINGUEZ	0.82
003	012	002	DR. CAMERINO JAIMES	0.82
003	012	003	MADERO	0.82
003	012	004	ISABEL LA CATOLICA	0.82
<b>013 BARRIO LA QUINTA</b>				
003	013	001	CONTINUACION EMILIO CARRANZA	0.82
003	013	002	12 DE OCTUBRE	0.82
003	013	003	IGNACIO ZARAGOZA	0.82
003	013	004	ATZCAPOTZALCO	0.82
003	013	005	HIDALGO	0.82
003	013	006	2º DE NOVIEMBRE	0.82
003	013	007	PROL. 12 DE OCTUBRE	0.82
003	013	008	LA QUINTA	0.82
003	013	009	IGNACIO ZARAGOZA	0.82
003	013	010	DOMINGO BRAVO	0.82
<b>014 COLONIA EL CHICUICUITL</b>				
003	014	001	XOLOC	0.82
003	014	002	SAN DIEGO	0.82
003	014	003	SAN JOSE	0.82
003	014	004	SAN PABLO	0.82
003	014	005	SAN ANTONIO ABAD	0.82
003	014	006	SAN PEDRO	0.82

003	014	007	SANTA FE	0.82
003	014	008	SAN MARCOS	0.82
003	014	009	SAN MARTIN DE PORRES	0.82
003	014	010	XOCHITL	0.82
003	014	011	XOLOC	0.82
<b>015 COLONIA EL SAN ANDRES</b>				
003	015	001	PROLONGACION DE ALLENDE	0.99
003	015	002	JAZMIN	0.99
003	015	003	FRAMBOYANES	0.99
003	015	004	AVENIDA REVOLUCION	0.99
003	015	005	PACHECO	0.99

### 1. SECTOR CATASTRAL 004.

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero; agrupado por cinco colonias.

**Definición de: VALOR EN UMA POR M2**, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por la superficie del predio (M2), da como resultado la base gravable del predio, tomando como base para el pago del impuesto predial, aplicándole el 10 al millar.

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.

No. DE CLAVE			NOMBRE COLONIA, BARRIO Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR M <sup>2</sup> UMAS
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 004</b>				
<b>016 COLONIA FOVISSSTE</b>				
004	016	001	PIÑA	0.99
004	016	002	UVA	0.99
004	016	003	CIRUELA	0.99
004	016	004	TAMARINDO	0.99
004	016	005	DURAZNO	0.99
004	016	006	CAPULIN	0.99
004	016	007	GUAYABA	0.99
004	016	008	PROLONGACION 10 DE ENERO	0.99
<b>017 COLONIA 20 DE NOVIEMBRE</b>				
004	017	001	LEON SALGADO	0.73
004	017	002	SALTILLO	0.73
004	017	003	MONTERREY	0.73
004	017	004	TOLUCA	0.73
004	017	005	GUADALAGARA	0.73
004	017	006	VERACRUZ	0.73
004	017	007	SALTILLO	0.73
004	017	008	MAZATLAN	0.73
004	017	009	HERMOSILLO	0.73
004	017	010	MORELIA	0.73
004	017	011	DURANGO	0.73

004	017	012	MERIDA	0.73
<b>018 COLONIA LAS CRUCES</b>				
004	018	001	SIN NOMBRE	0.73
004	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.73
004	018	003	CALLEJON SIN NOMBRE	0.73
004	018	004	TODAS LAS CALLES	0.73
<b>019 COLONIA LOMAS DE ATLIACA</b>				
004	019	001	TEOLOAPAN	0.73
004	019	002	TLANIPATLAN	0.73
004	019	003	TONALCUAL	0.73
004	019	004	ACAPETLAHUAYA	0.73
004	019	005	IXCATEOPAN	0.73
004	019	006	OXTOTITLAN	0.73
004	019	007	IXCAPUZALCO	0.73
004	019	008	APAXTLA	0.73
<b>020 COLONIA SOL AZTECA</b>				
004	020	001	PROLONGACION 10 ENERO	0.73
004	020	002	OAXACA	0.73
004	020	003	GUERRERO	0.73
004	020	004	MICHOACAN	0.73

## 1. SECTOR CATASTRAL 005.

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero; agrupado por cuatro colonias.

**Definición de: VALOR EN UMA POR M2**, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por la superficie del predio (M2), da como resultado la base gravable del predio, tomando como base para el pago del impuesto predial, aplicándole el 10 al millar.

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.

No. DE CLAVE			NOMBRE COLONIA, BARRIO Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR M <sup>2</sup> UMAS
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 005</b>				
<b>021 COLONIA EL SABINO</b>				
005	021	001	REVOLUCION	0.70
005	021	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.70
005	021	003	2ª. DE CUAUHEMOC	0.70
005	021	004	PRIVADA DE CUAUHEMOC	0.70
005	021	005	CIRIAN	0.70
005	021	006	LAUREL	0.70
005	021	007	CORONEL	0.70
005	021	008	SABINO	0.70
005	021	009	LIMON	0.70
005	021	010	GUSTAVO DIAZ ORDAZ	0.70
005	021	011	ADRIAN CASTREJON	0.70

005	021	012	CARITINO MALDONADO	0.70
005	021	013	BENITO JUAREZ	0.70
005	021	014	FRANCISCO. I. MADERO	0.70
005	021	015	ALEJANDRO CERVANTES	0.70
<b>022 COLONIA VICENTE GUERRERO</b>				
005	022	001	INDEPENDENCIA	0.70
005	022	002	ALEJANDRO CERVANTES	0.70
005	022	003	REFORMA	0.70
005	022	004	23 DE MARZO	0.70
005	022	005	NARCISO MENDOZA	0.70
005	022	006	VENUSTIANO CARRANZA	0.70
005	022	007	CUITLAHUAC	0.70
<b>023 COLONIA EMILIANO ZAPATA</b>				
005	023	001	CALZADA. CLUB DE LEONES	0.77
005	023	002	REFORMA	0.77
005	023	003	PLAN DE AYALA	0.77
005	023	004	GRAL. LEOVIGILDO ALVAREZ	0.77
005	023	005	CORONEL LEOVIGILDO ALVAREZ	0.77
005	023	006	TIERRA Y LIBERTAD	0.77
005	023	007	CAP. BRIGIDO BARRERA	0.77
005	023	008	AVENIDA EMILIANO ZAPATA	0.77
005	023	009	ADRIAN CASTREJON	0.77
005	023	010	OTILIO MONTAÑO	0.77
005	023	011	J. ASCENCION MARTINEZ	0.77
005	023	012	PEDRO OSORIO	0.77
005	023	013	CAPITAN HESQUIO ROMAN	0.77
005	023	014	CAPITAN PEDRO CUEVAS	0.77
005	023	015	DOLORES CARDENAS DEGADO	0.77
005	023	016	REDENTOR GONZALEZ SALGADO	0.77
005	023	017	CORONEL AMPARO SALGADO	0.77
005	023	018	CORONEL ROSARIO SANTANA	0.77
005	023	019	GENERAL SILVESTRE CASTRO	0.77
005	023	020	OTILIO MONTAÑO	0.77
005	023	021	GENERAL JESUS H. SALGADO	0.77
005	023	022	NARCISO MENDOZA	0.77
005	023	023	NIÑO ARTILLERO	0.77
005	023	024	PEDRO ASCENCIO	0.77
005	023	025	CUITLAHUAC	0.77
005	023	026	CORREGIDORA	0.77
005	023	027	NICOLAS BRAVO	0.77
005	023	028	ALLENDE	0.77
005	023	029	ITURBIDE	0.77
005	023	030	AMPLIACION ZAPATA	0.77
<b>024 IXCALTITLAN</b>				
005	024	001	PRIVADA CARR. NAL IGUAL ALTAMIRANO	0.73
005	024	002	RODEO	0.73
005	024	003	COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD	0.73
005	024	004	CALLE LUVIA	0.73

## 1. SECTOR CATASTRAL 006.

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero; agrupado por catorce colonias.

**Definición de: VALOR EN UMA POR M2**, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por la superficie del predio (M2), da como resultado la base gravable del predio, tomando como base para el pago del impuesto predial, aplicándole el 10 al millar.

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.

No. DE CLAVE			NOMBRE COLONIA, BARRIO Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR M <sup>2</sup> UMAS
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 006</b>				
<b>025 EL PEDREGAL</b>				
006	025	001	ESMERALDA	0.73
006	025	002	OPALO	0.73
006	025	003	ROCA	0.73
006	025	004	ZAFIRO	0.73
006	025	005	RUBI	0.73
006	025	006	CARR. FED. TELOLOAPAN - APAXTLA	0.73
<b>026 LA GUADALUPANA</b>				
006	026	001	SIN NOMBRE	1.10
006	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	026	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	026	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>027 5 DE MAYO</b>				
006	027	001	SIN NOMBRE	1.10
006	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	027	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	027	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>028 LUIS DONALDO COLOSIO</b>				
006	028	001	SIN NOMBRE	1.10
006	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	028	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	028	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>029 PRADERAS</b>				
006	029	001	SIN NOMBRE	1.10
006	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	029	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	029	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>030 LA CANDELARIA</b>				
006	030	001	SIN NOMBRE	1.10
006	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	030	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	030	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>031 CUMBRES DEL SUR</b>				
006	031	001	SIN NOMBRE	1.10
006	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	031	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	031	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>032 MOHONERAS</b>				
006	032	001	SIN NOMBRE	1.10



006	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	032	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	032	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>033 JARDINES DE TELOLOAPAN</b>				
006	033	001	SIN NOMBRE	1.10
006	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	033	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	033	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>034 TRES LAJAS</b>				
006	034	001	SIN NOMBRE	1.10
006	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	034	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	034	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>035 PROGRESO LINDA VISTA</b>				
006	035	001	SIN NOMBRE	1.10
006	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	035	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	035	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>036 12 DE MAYO</b>				
006	036	001	SIN NOMBRE	1.10
006	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	036	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	036	004	TODAS LAS CALLES	1.10
<b>037 2 DE OCTUBRE</b>				
006	037	001	SIN NOMBRE	1.10
006	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.10
006	037	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.10
006	037	004	TODAS LAS CALLES	1.10

## 1. SECTOR CATASTRAL 007.

Dicho sector corresponde a la cabecera municipal de Teloloapan, Guerrero; agrupado por cuarenta y cinco localidades.

**Definición de: VALOR EN UMA POR M2**, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por la superficie del predio (M2), da como resultado la base gravable del predio, tomando como base para el pago del impuesto predial, aplicándole el 10 al millar.

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.

No. DE CLAVE			NOMBRE COLONIA, BARRIO Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR M <sup>2</sup> UMAS
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 007</b>				
<b>038 OXTOTITLAN</b>				
007	038	001	GUADALUPE VICTORIA	1.10
007	038	002	LAZARO CÁRDENAS	1.10
007	038	003	VICENTE GUERRERO	1.10

007	038	004	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.10
007	038	005	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.10
007	038	006	IGNACIO LOPEZ RAYON	1.10
007	038	007	CAMINO A APAXTLA DE CASTREJON	1.10
007	038	008	MARIANO MATAMOROS	1.10
007	038	009	5 DE MAYO	1.10
007	038	010	FIDEL CORTEZ	1.10
007	038	011	MARIANO ABASOLO	1.10
007	038	012	REFORMA	1.10
007	038	013	IGNACIO ALLENDE	1.10
007	038	014	FRANCISCO I. MADERO	1.10
007	038	015	INDUSTRIA	1.10
007	038	016	A. RAMIREZ	1.10
<b>039 ACATEMPAN</b>				
007	039	001	BENITO JUAREZ GARCIA	1.10
007	039	002	JOSE MARIA MORELOS	1.10
007	039	003	JOSE ALDAMA	1.10
007	039	004	LA VILLA	1.10
007	039	005	JUAN ALDAMA	1.10
007	039	006	CAMINO A PECETILLA	1.10
007	039	007	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.10
007	039	008	MARIANO ABASOLO	1.10
007	039	009	NICOLAS BRAVO	1.10
007	039	010	VICENTE GUERRERO SALDAÑA	1.10
<b>040 AHUACATITLAN</b>				
007	040	001	IGNACIO ZARAGOZA	1.10
007	040	002	INDEPENDENCIA	1.10
007	040	003	VICENTE GUERRERO SALDAÑA	1.10
007	040	004	HERMENEGILDO GALEANA	1.10
007	040	005	DEL OLVIDO	1.10
007	040	006	MARIANO MATAMOROS	1.10
007	040	007	SURIANA	1.10
<b>041 TONALAPA DEL RIO</b>				
007	041	001	LAZARO CARDENAS	1.10
007	041	002	LEONA VICARIO	1.10
007	041	003	CARITINO MALDONADO	1.10
007	041	004	MORELOS	1.10
007	041	005	FRANCISCO VILLA	1.10
007	041	006	DEL ESTUDIANTE	1.10
007	041	007	LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA	1.10
<b>042 TONALAPA DE CUAUHTEMOC</b>				
007	042	001	ESCOBEDO	1.10
007	042	002	DEL CREN	1.10
007	042	003	ALLENDE	1.10
<b>043 COATEPEC COSTALES</b>				
007	043	001	MOCTEZUMA	1.10
007	043	002	NETZAHUALCOYOTL	1.10
007	043	003	GALEANA	1.10
007	043	004	VENUSTIANO CARRANZA	1.10
007	043	005	CUAHUANAHUAC	1.10
007	043	006	IGNACIO ZARAGOZA	1.10
007	043	007	CALDERON	1.10
<b>044 LOS SAUCES</b>				
007	044	001	MIGUEL HIDALGO	1.10

007	044	002	5 DE MAYO	1.10
007	044	003	MELCHOR OCAMPO	1.10
007	044	004	INDEPENDENCIA	1.10
007	044	005	VICENTE GUERRERO	1.10
007	044	006	MORELOS	1.10
007	044	007	EMILIANO ZAPATA	1.10
007	044	008	CUAUHTEMOC	1.10
007	044	009	FRANCISCO VILLA	1.10
007	044	010	16 DE SEPTIEMBRE	1.10
007	044	011	15 DE SEPTIEMBRE	1.10
007	044	012	20 DE NOVIEMBRE	1.10
007	044	013	LIBERTAD	1.10
007	044	014	PRIV. LAZARO CARDENAS	1.10
007	044	015	MARIANO ABASOLO	1.10
<b>045 CHAPA</b>				
007	045	001	NICOLAS BRAVO	1.00
007	045	002	5 DE MAYO	1.00
007	045	003	ALTAMIRANO	1.00
007	045	004	PROLONGACION VICENTE GUERRERO	1.00
007	045	005	REAL DE LA ESPERANZA	1.00
007	045	006	DEL PROGRESO	1.00
007	045	007	NIÑO PERDIDO	1.00
007	045	008	MARIANO MATAMOROS	1.00
<b>046 ALPIXAFIA</b>				
007	046	001	SIN NOMBRE	1.00
007	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	046	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	046	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>047 LA UNION</b>				
007	047	001	SIN NOMBRE	1.00
007	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	047	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	047	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>048 ACACHAUTLA</b>				
007	048	001	SIN NOMBRE	1.00
007	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	048	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	048	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>049 EL VERDECILLO</b>				
007	049	001	SIN NOMBRE	1.00
007	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	049	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	049	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>050 RINCON CHIQUITO</b>				
007	050	001	SIN NOMBRE	1.00
007	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	050	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	050	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>051 ALCHOLOA</b>				
007	051	001	SIN NOMBRE	1.00
007	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	051	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	051	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>052 EL POCHOTE</b>				

007	052	001	SIN NOMBRE	1.00
007	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	052	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	052	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>053 ACATLAN DE LA CRUZ</b>				
007	053	001	SIN NOMBRE	1.00
007	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	053	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	053	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>054 CERRO ALTO</b>				
007	054	001	SIN NOMBRE	1.00
007	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	054	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	054	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>055 RIO DE ZAYULAPA</b>				
007	055	001	SIN NOMBRE	1.00
007	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	055	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	055	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>056 TETZILACATLAN</b>				
007	056	001	SIN NOMBRE	1.00
007	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	056	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	056	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>057 EL CAPIRE</b>				
007	057	001	SIN NOMBRE	1.00
007	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	057	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	057	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>058 TEHUIXTLA</b>				
007	058	001	SIN NOMBRE	1.00
007	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	058	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	058	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>059 AHUEHUETLA</b>				
007	059	001	SIN NOMBRE	1.00
007	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	059	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	059	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>060 TEPOZONALQUILLO</b>				
007	060	001	SIN NOMBRE	1.00
007	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	060	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	060	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>061 HUERTA GRANDE NORTE</b>				
007	061	001	SIN NOMBRE	1.00
007	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	061	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	061	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>062 HUERTA GRANDE SUR</b>				
007	062	001	SIN NOMBRE	1.00
007	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	062	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	062	004	TODAS LAS CALLES	1.00

<b>063 ZACATLAN DE GUERRERO</b>				
007	063	001	SIN NOMBRE	1.00
007	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	063	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	063	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>064 TLAJOCOTLA</b>				
007	064	001	SIN NOMBRE	1.00
007	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	064	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	064	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>065 TENANCINGO</b>				
007	065	001	SIN NOMBRE	1.00
007	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	065	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	065	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>065 LAGUNA SECA</b>				
007	066	001	SIN NOMBRE	1.00
007	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	066	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	066	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>066 LAS CEIBAS</b>				
007	067	001	SIN NOMBRE	1.00
007	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	067	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	067	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>067 BUENA VISTA DE GUADALUPE</b>				
007	067	001	SIN NOMBRE	1.00
007	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	067	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	067	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>068 SANTA CRUZ UNION</b>				
007	068	001	SIN NOMBRE	1.00
007	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	068	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	068	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>069 TLANIPATLAN DE LAS LIMAS</b>				
007	069	001	SIN NOMBRE	1.00
007	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	069	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	069	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>070 BUENA VISTA DEL AIRE</b>				
007	070	001	SIN NOMBRE	1.00
007	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	070	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	070	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>071 SAN FRANCISCO</b>				
007	071	001	SIN NOMBRE	1.00
007	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	071	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	071	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>072 RANCHOS NUEVOS</b>				
007	072	001	SIN NOMBRE	1.00
007	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	072	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00

007	072	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>073 CACAHUATLAN</b>				
007	073	001	SIN NOMBRE	1.00
007	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	073	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	073	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>074 ZACATLANCILLO</b>				
007	074	001	SIN NOMBRE	1.00
007	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	074	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	074	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>075 LAS NEBLINAS</b>				
007	075	001	SIN NOMBRE	1.00
007	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	075	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	075	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>076 MESAS NEBLINAS</b>				
007	076	001	SIN NOMBRE	1.00
007	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	076	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	076	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>077 LOS AHUAJES</b>				
007	077	001	SIN NOMBRE	1.00
007	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	077	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	077	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>078 TENANTITLAN</b>				
007	078	001	SIN NOMBRE	1.00
007	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	078	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	078	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>079 LOS LIMONES</b>				
007	079	001	SIN NOMBRE	1.00
007	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	079	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	079	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>080 ALAHUIXTLAN</b>				
007	080	001	SIN NOMBRE	1.00
007	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	080	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	080	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>081 TLALPEXCO</b>				
007	081	001	SIN NOMBRE	1.00
007	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	081	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	081	004	TODAS LAS CALLES	1.00
<b>082 RINCON DEL SAUCE</b>				
007	081	001	SIN NOMBRE	1.00
007	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
007	081	003	CALLEJON SIN NOMBRE	1.00
007	081	004	TODAS LAS CALLES	1.00

**TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

<b>TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION.</b>			
<b>VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b><u>VALOR POR M2 UMAS</u></b>
<b>HABITACIONAL.</b>	PRECARIA	HAA	0.12
	ECONÓMICA	HAB	0.22
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.30
	REGULAR	HAD	0.34
	BUENA	HAF	0.45
	MUY BUENA	HAG	0.54
	LUJO	HAH	0.58

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b><u>VALOR POR M2 UMAS</u></b>
<b>COMERCIAL.</b>	ECONÓMICA.	CAB	1.51
	REGULAR.	CBB	2.72
	BUENA.	CCB	3.36
	MUY BUENA.	CDB	4.05
	CENTRO COMERCIAL.	CEB	15.93
	TIENDA DE AUTOSERVICIO.	CFB	60.50
	TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ESTACIONAMIENTO.	CGB	0.58
	TIENDA DEPARTAMENTAL.	CHB	76.38

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b><u>VALOR POR M2 UMAS</u></b>
<b>INDUSTRIAL.</b>	ECONÓMICA.	IAA	8.42
	LIGERA	IAB	9.09
	MEDIANA.	IBC	9.81
	PESADA.	ICD	10.59

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 UMAS</b>
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS.</b>	Regular.	EOA	2.97
	Buena.	EOB	4.05
	Muy buena.	EOC	5.13

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 UMAS</b>
<b>INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.	IEA	0.74
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.	IEB	2.55
	ALBERCA.	IEC	2.70
	CANCHA DE FUTBOL.	IED	0.54
	CANCHA DE BASQUETEBOL.	IEE	0.54
	CANCHA DE FRONTON.	IEF	0.54
	CANCHA DE TENIS.	IEG	0.54
<b>INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.</b>	BARDAS DE TABIQUE.	IEH	0.73
	CISTERNAS.	IEI	2.97
	AREAS JARDINEADAS.	IEJ	0.54
	PALAPAS.	IEK	0.73
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.	IEL	22.96
	ELEVADORES.	IEM	20.26
	ESCALERA ELÉCTRICA.	IEN	9.99
	DUCTOS DE VENTILACIÓN.	IEO	12.25



	DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE AIRE.	IEP	6.45
	DUCTOS DE BASURA.	IEQ	
	DUCTOS DE ROPA.	IER	3.25
	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS.	IES	9.66
	PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA.	IET	11.50
	SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL.	IEU	3.50

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

### a. USO HABITACIONAL.

**1. 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 la ciudad.

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.

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o 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.

**3. INTERÉS SOCIAL.** - Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales: Producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con una o dos plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros cuadrados, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía entre 35 y 80 metros cuadrados. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad, 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. Claros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

**4. 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.

**5. 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.

**6. MUY BUENA.** - Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, de 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 metros cuadrados y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie del 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 de 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, piedra 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.

**7. 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.

## **b. USO COMERCIAL.**

**1. ECONÓMICA.** - Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

**2. REGULAR.** - Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros.; construidos bajo financiamiento bancario.

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

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

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

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

**5. 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.

**6. 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, 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.

**7. TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ESTACIONAMIENTO.** - 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.

**8. 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, 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 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.

**c. USO INDUSTRIAL.**

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

**2. LIGERA.** - Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin divisiones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc. Se localizan generalmente en zonas industriales.

**3.** 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 8.0 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1.0 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**4. 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 adecuadas a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados y 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.

**5. 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.

**d. EDIFICIOS DE OFICINAS.**

**1. 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.

**2. 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 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.

**3. 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, 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

**e. INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECIALES.**

**1. ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.** - Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierta.

**2. 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.

**3. ALBERCAS.** - 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.

**4. CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH Y 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.

**5. 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.

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

**7. ÁREAS JARDINERAS.** - 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.

**8. 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.



**9. 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.

**10. ELEVADORES.** - El elevador es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios.

**11. ESCALERAS ELÉCTRICAS.** - La escalera Eléctrica es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios comerciales como: Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

**12. 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.

**13. 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.

**14. 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.

**15. 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.

**16. PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA.** - Instalación de elementos diseñados para eliminar contaminantes del agua que al pasan por ductos, tanques

y filtros, limpian las diversas partículas que el agua puede tener al entrar o salir de las edificaciones.

**17. 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.

## 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 **Teloloapan, 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 **Teloloapan, 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 **Teloloapan, 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**

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 **Teloloapan, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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/0126/2022, del 13 de octubre de 2022, el Ciudadano Profr. Félix López Olivares, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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/0263-65/2022, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 CAT/2022/0219, fechado el 07 de octubre del 2022, el H. Ayuntamiento de **Tepecoacuilco de Trujano**, 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/1061/2022, 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 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 las 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 número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero 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 con 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; Comercial: económica, regular, buena, muy buena; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Especiales:

elementos accesorios, obras complementarias; 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 de 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 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 Reglamento citados, se realizó 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 desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios 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 Tepecoacuilco de Trujano, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se aplique una tasa de 3 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que 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 a 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) 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 tres sectores catastrales, sector catastral 001 que comprende el centro de la cabecera municipal de Tepecoacuilco de Trujano, sector catastral 002 que incluye a las colonias de la cabecera municipal y al sector catastral 003 que corresponde a las 26 comunidades del municipio de Tepecoacuilco de Trujano, excepto la comunidad de Tepaxtitlán ya que actualmente forma parte de la mancha urbana de la cabecera municipal y se incluyó en el sector 002 y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio de acuerdo a las siguientes tablas.

**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**

$$F_{Fe} = F_e/8$$

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**

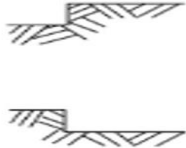
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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:



<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 con la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de estas, de acuerdo con 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:

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

**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 **CAT/2022/0160, fechado el 22 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 el ejercicio fiscal 2023; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1061/2022 de fecha 07 de octubre de 2022**, emite contestación de la manera siguiente: "mismas que han sido revisadas y validadas conforme a lo establecido en el artículo 34 segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, en relación con los artículos 21 y 22 del Reglamento de la propia Ley; por lo que 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 numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento**". 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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% y durante el segundo mes el 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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; en general, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **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 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 Tepecoacuilco de Trujano, 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 Tepecoacuilco de Trujano, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 TEPECOACUILCO DE TRUJANO, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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.

**1.SECTOR CATASTRAL 000.**

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.	
			DISTANCIA A VIAS DE COMUNICACIÓN O CENTRO DE CONSUMO.	
			MENOS DE 10 KM	MAS DE 10 KM
000	1	Terrenos de Riego.	200.00	180.00
000	2	Terrenos de Humedad.	180.00	160.00
000	3	Terrenos de Temporal.	160.00	140.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	140.00	120.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	100.00	80.00
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	60.00	40.00
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	100.00	80.00
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	600.00	500.00

**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 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 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.-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 con el estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la **Zona Catastral número 01**, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

### 1. SECTOR CATASTRAL 001.

El sector catastral 001 corresponde a las calles del centro de la cabecera municipal de Tepecoacuilco de Trujano. Se considera como un sector catastral porque es superficie de área urbana que contiene la mayor parte del equipamiento urbano además de la mejor infraestructura disponible en 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.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>(001) CENTRO</b>				
001	001	001	IGNACIO RAMÍREZ	10.00
001	001	002	LERDO DE TEJADA	10.00
001	001	003	BENITO JUAREZ	10.00
001	001	004	CHALMA	10.00
001	001	005	HEROICO COLEGIO MILITAR	12.00
001	001	006	VALERIO TRUJANO	12.00
001	001	007	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	10.00
001	001	008	NETZAHUALCÓYOTL	10.00
001	001	009	JUAN RUIZ DE ALARCON	10.00
001	001	010	JUSTO SIERRA	10.00
001	001	011	JOSE MARIA MORELOS	10.00
001	001	012	MIGUEL HIDALGO	10.00
001	001	013	GUILLERMO PRIETO Y NICOLAS BRAVO	10.00
001	001	014	NACIONAL	10.00

001	001	015	VICENTE GUERRERO	12.00
-----	-----	-----	------------------	-------

## 1. SECTOR CATASTRAL 002.

El sector catastral 002 corresponde a las colonias de la cabecera municipal de Tepecoacuilco de Trujano. Se considera como un sector catastral porque es el área urbana, después del sector catastral 001, que contiene la mayor cercanía al equipamiento urbano y la mejor infraestructura disponible en el municipio.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 002</b>				
<b>COLONIA LAS BRISAS (002)</b>				
002	002	001	FRESNO	4.46
002	002	002	PINOS	4.46
002	002	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	4.46
<b>003 BARRIO PASO DE IGUALA</b>				
002	003	001	DEL TÚNEL	3.00
002	003	002	ENRIQUE RÉBSAMEN	3.00
002	003	003	LOS ORGANOS	3.00
002	003	004	BENITO JUÁREZ	3.00
002	003	005	EL ROSAL	3.00
002	003	006	TULIPANES	3.00
002	003	007	BUGAMBILIAS	3.00
002	003	008	IGNACIO RAMÍREZ	3.00
002	003	009	HERMENEGILDO GALEANA	3.00
<b>004 BARRIO DE LA LUZ</b>				
002	004	001	GALEANA	3.20
002	004	002	27 DE SEPTIEMBRE	3.20
002	004	003	VALERIO TRUJANO	3.20
002	004	004	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	3.20
<b>005 COLONIA EL CALVARIO</b>				
002	005	001	IGNACIO RAMÍREZ	3.20
002	005	002	GUILLERMO PRIETO	3.20
002	005	003	EL CALVARIO	3.20
<b>006 COLONIA PROGRESO SOCIAL</b>				
002	006	001	PRIMA ROMERO	5.35
002	006	002	MORELOS	5.35

002	006	003	PINO SUAREZ	5.35
002	006	004	FRANCISCO I. MADERO	5.35
002	006	005	ZAPATA	5.35
002	006	006	ÁLVARO OBREGÓN	5.35
002	006	007	FÉLIX MOYAO SALGADO	5.35
<b>007 TEPAXTITLAN</b>				
002	007	001	TOREO	5.35
002	007	002	JOSÉ MARÍA MORELOS	5.35
002	007	003	NICOLÁS BRAVO	5.35
002	007	004	VICENTE GUERRERO	5.35
002	007	005	ÁLVARO OBREGÓN	5.35
002	007	006	MORELOS	5.35
002	007	007	PINO SUAREZ	5.35
002	007	008	FRANCISCO I. MADERO	5.35
002	007	009	ZAPATA	5.35
002	007	010	GUILLERMO PRIETO	5.35
<b>008 COLONIA LAZARO CARDENAS</b>				
002	008	001	MANUEL BUENDÍA	4.46
002	008	002	FRANCISCO VILLA	4.46
002	008	003	RICARDO FLORES MAGÓN	4.46
002	008	004	PABLO BARRERA	4.46
002	008	005	DIEGO RIVERA	4.46
002	008	006	LÁZARO CÁRDENAS	4.46
002	008	007	JOSÉ GUADALUPE POSADAS	4.46
002	008	008	AMADOR SALAZAR	4.46
002	008	009	LEYES DE REFORMA	4.46
002	008	010	MÁRTIRES DE TLATELOLCO	4.46
002	008	011	ZAPATA	4.46
002	008	012	CHALMA	4.46
<b>009 COLONIA LOMA LINDA</b>				
002	009	001	ERMITA	3.20
002	009	002	EL FARO	3.20
002	009	003	MALECÓN	3.20
002	009	004	CALETA	3.20
002	009	005	ACAPULCO	3.20
002	009	006	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	3.20
<b>010 COLONIA AGUA FRIA</b>				
002	010	001	RIVA PALACIO	2.50
002	010	002	LEOPOLDO CARRANCO	2.50

002	010	003	PEDREGOSA	2.50
002	010	004	LOS TEPETATES	2.50
002	010	005	RIVA PALACIO	2.50
002	010	006	PEDREGAL	2.50
002	010	007	NOPAL	2.50
002	010	008	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	2.50
<b>011 BARRIO EL PANTEON</b>				
002	011	001	JUSTO SIERRA	5.35
002	011	002	JUAN RUIZ DE	5.35
002	011	003	NETZAHUALCÓYOTL	5.35
002	011	004	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	5.35
<b>012 BARRIO LA SIERRA</b>				
002	012	001	JOSÉ MARÍA MORELOS	4.46
002	012	002	NACIONAL	4.46
002	012	003	RIVA PALACIO	4.46
002	012	004	JUAN RUIZ DE	4.46
002	012	005	GÓMEZ FARÍAS	4.46
002	012	006	VALENTÍN GÓMEZ FARÍAS	4.46
<b>013 COLONIA EJIDAL</b>				
002	013	001	RIVA PALACIO	4.46
002	013	002	PROGRESO	4.46
002	013	003	MATAMOROS	4.46
002	013	004	MORELOS	4.46
002	013	005	VICENTE GUERRERO	4.46
002	013	006	VALERIO TRUJANO	4.46
002	013	007	LAS GARDENIAS	4.46
002	013	008	EMILIANO ZAPATA	4.46
<b>014 BARRIO LA MOHONERA</b>				
002	014	001	NACIONAL	4.46
002	014	002	LÁZARO CÁRDENAS	4.46
002	014	003	RIVA PALACIO	4.46
002	014	004	PRIVADA DE LA SANTA CRUZ	4.46
002	014	005	EMILIANO ZAPATA	4.46
002	014	006	FRANCISCO VILLA	4.46
002	014	007	PINO SUAREZ	4.46
002	014	008	FRANCISCO I. MADERO	4.46
002	014	009	NICOLÁS BRAVO	4.46
002	014	010	JUAN ALDAMA	4.46
002	014	011	GONZÁLEZ	4.46

002	014	012	JUAN N. ÁLVAREZ	4.46
002	014	013	GUILLERMO PRIETO	4.46
002	014	014	12 DE OCTUBRE	4.46
002	014	015	AGRARIA	4.46
002	014	016	REFORMA AGRARIA	4.46
002	014	017	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	4.46
<b>015 COLONIA LOS TERREROS</b>				
002	015	001	CRISTÓBAL COLON	4.46
<b>016 BARRIO SAN GABRIELITO</b>				
002	016	001	NACIONAL	3.20
002	016	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	3.20
<b>017 COLONIA PADRE JESUS</b>				
002	017	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	3.20
002	017	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	3.20
<b>018 EL RESTO DE LAS COLONIAS</b>				
002	018	001	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.00

### 1. SECTOR CATASTRAL 003.

El sector catastral 003 corresponde a todas las comunidades del municipio de Tepecoacuilco de Trujano, excepto la comunidad de Tepaxtitlan porque ya forma parte de la mancha urbana de la cabecera municipal y fue incluido en el sector 002.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M <sup>2</sup> EN UMA
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 003</b>				
<b>ACAYAHUALCO (019)</b>				
003	019	001	LAZARO CARDENAS	2.00
003	019	002	BENITO JUAREZ	2.00
003	019	003	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.67
003	019	004	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.67
003	019	005	CONSTITUCION	1.67
003	019	006	REFORMA	1.67
003	019	007	VICENTE GUERRERO	1.67
003	019	008	JOSEFA ORTIZA DE DOMINGUEZ	1.67
003	019	009	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.67
003	019	010	AMPLIACION	1.67
003	019	011	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	019	012	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67

<b>AHUEHUEPAN (020)</b>				
003	020	001	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON.	2.00
003	020	002	JUSTO SIERRA	1.67
003	020	003	BENITO JUAREZ	1.67
003	020	004	FCO. VILLA	1.67
003	020	005	MORELOS	1.67
003	020	006	ZAPATA	1.67
003	020	007	CUAUHTEMOC	1.67
003	020	008	LEONA VICARIO	1.67
003	020	009	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	020	010	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	020	011	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>COL.LAZARO CARDENAS (021)</b>				
003	021	001	VICENTE GUERRERO	2.00
003	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	021	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>CUEXCONTLAN (022)</b>				
003	022	001	CUAUHTEMOC (CARRETERA ESTATAL TEPECOACUILCO-HUITZUCO.	2.00
003	022	002	VICENTE GUERRERO	1.67
003	022	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	022	004	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>COL. VALERIO TRUJANO (023)</b>				
003	023	001	IGUALA- CHILPANCINGO.	2.00
003	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	023	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>LAS TUNAS (024)</b>				
003	024	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
003	024	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	2.00
<b>MAXELA (025)</b>				
003	025	001	GUERRERO VICENTE	2.00
003	025	002	JUAN N ALVAREZ	1.67
003	025	003	GUILLERMO PRIETO	1.67
003	025	004	NICOLAS BRAVO	1.67
003	025	005	ALLENDE	1.67
003	025	006	ABASOLO	1.67
003	025	007	A. MELGAR	1.67
<b>MAYANALAN (026)</b>				
003	026	001	INDEPENDENCIA	2.50

003	026	002	GENERAL ENCARNACION DIAZ.	2.50
003	026	003	VALERIO TRUJANO	2.50
003	026	004	GENERAL HERMENEGILDO GALEANA	2.10
003	026	005	RICARDO FLORES MAGON	2.10
003	026	006	DAVID PASTRANA JAIMES	2.10
003	026	007	VICENTE GUERRERO	2.10
003	026	008	NIÑOS HEROES	2.10
003	026	009	MARIANO ABASOLO	2.10
003	026	010	FRANCISCO VILLA	2.10
003	026	011	16 DE SEPTIEMBRE	2.10
003	026	012	GENERAL FRANCISCO VILLA	2.10
003	026	013	VICENTE SUAREZ	2.10
003	026	014	GENERAL JOSE MARIA Y MORELOS	2.10
003	026	015	FRANCISCO I MADERO	2.10
003	026	016	ALVARO OBREGON	2.10
003	026	017	LAZARO CARDENAS	2.10
003	026	018	IGNACIO ALLENDE	2.10
003	026	019	MELCHOR OCAMPO	2.10
003	026	020	OCAMPO	2.10
003	026	021	EL PIPILA	2.10
003	026	022	CALVARIO	2.10
003	026	023	HERMENEGILDO GALEANA	2.10
003	026	024	MANDARINO	2.10
003	026	025	JACARANDAS	2.10
003	026	026	CAOBA	2.10
003	026	027	LOS PINOS	2.10
003	026	028	PONCIANO ARRIAGA	2.10
003	026	029	CRISTOBAL COLON	2.10
003	026	030	JUSTO SIERRA	2.10
003	026	031	NIÑO ARTILLERO	2.10
003	026	032	JUAN ALDAMA	2.10
003	026	033	JUAN RUIZ DE ALARCON	2.10
003	026	034	EMILIANO ZAPATA	2.10
003	026	035	BENITO JUAREZ	2.10
003	026	036	MIGUEL HIDALGO	2.10
003	026	037	ADOLFO LOPEZ MATEOS	2.10
003	026	038	LUIS DONALDO COLOSIO	2.10
003	026	039	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	2.10
003	026	040	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	2.10



003	026	041	RAYON	2.10
003	026	042	FRANCISCO JAVIER MINA	2.10
003	026	043	ALVAREZ	2.10
003	026	044	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	2.10
003	026	045	NICOLAS BRAVO	2.10
003	026	046	ANDADOR SIN NOMBRE	2.10
003	026	047	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	2.10
<b>PALULA (027)</b>				
003	027	001	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	2.00
003	027	002	EMILIANO ZAPATA	2.00
003	027	003	ADOLFO LOPEZ MATEOS	2.00
003	027	004	VICENTE GUERRERO	1.67
003	027	005	FCO. VILLA	1.67
003	027	006	BENITO JUAREZ	1.67
003	027	007	FCO. MADERO	1.67
003	027	008	JUAN ALDAMA	1.67
003	027	009	LAZARO CARDENAS	1.67
<b>RINCON DE LA COCINA (028)</b>				
003	028	001	BENITO JUAREZ	2.00
003	028	002	PINO SUAREZ	1.67
003	028	003	ABASOLO	1.67
003	028	004	ALTAMIRANO	1.67
003	028	005	JUSTO SIERRA	1.67
003	028	006	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	028	007	NIÑOS HEROES	1.67
003	028	008	MORELOS	1.67
003	028	009	EMILIANO ZAPATA	1.67
003	028	010	IGNACIO ALLENDE	1.67
003	028	011	NICOLAS BRAVO	1.67
003	028	012	AV. DEL ESTUDIANTE	1.67
003	028	013	V. CARRANZA	1.67
003	028	014	VICENTE GUERRERO	1.67
<b>RINCON CHIQUITO (029)</b>				
003	029	001	LAZARO CARDENAS.	2.00
003	029	002	VICENTE GUERRERO	1.67
003	029	003	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.67
003	029	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	029	005	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>SABANA GRANDE (030)</b>				
003	030	001	IGUALA-CHILPANCINGO.	2.00

003	030	002	BELLA VISTA	2.00
003	030	003	REFORMA	2.00
003	030	004	BELLA VISTA	1.67
003	030	005	RIO BALSAS	1.67
003	030	006	RIO COPALA	1.67
003	030	007	RIO MARQUELIA	1.67
003	030	008	RIO NEXPA	1.67
003	030	009	RIO ATOYAC	1.67
003	030	010	RIO PETATLAN	1.67
<b>SASAMULCO (031)</b>				
003	031	001	VICENTE GUERRERO	2.00
003	031	002	EMILIANO ZAPATA	1.67
003	031	003	FRANCISCO I MADERO	1.67
003	031	004	PLAN DE AYUTLA	1.67
003	031	005	VICENTE GUERRERO	1.67
<b>SANTA CRUZ (032)</b>				
003	032	001	VALERIO TRUJANO	2.00
003	032	002	COLEGIO MILITAR	2.00
003	032	003	MONTES DE OCA	1.67
003	032	004	EMILIANO ZAPATA	1.67
003	032	005	AGUSTIN MELGAR	1.67
<b>SAN VICENTE PALAPA (033)</b>				
003	033	001	A HUITZUCO	2.00
003	033	002	INDEPENDENCIA	2.00
003	033	003	HERMENEGILDO GALEANA	1.67
003	033	004	18 DE MARZO	1.67
003	033	005	1RO DE MAYO	1.67
003	033	006	5 DE FEBRERO	1.67
003	033	007	16 DE SEPTIEMBRE	1.67
003	033	008	5 DE MAYO	1.67
003	033	009	2 DE ABRIL	1.67
003	033	010	JUAN ESCUTIA	1.67
003	033	011	NIÑOS HEROES	1.67
003	033	012	CUAUTEMOC	1.67
003	033	013	NICOLAS BRAVO	1.67
003	033	014	VICENTE GUERRERO	1.67
003	033	015	BENITO JUAREZ	1.67
003	033	016	IGNACIO ZARAGOZA	1.67
003	033	017	MELCHOR OCAMPO	1.67
<b>SAN AGUSTIN OAPAN (034)</b>				

003	034	001	VICENTE GUERRERO	2.00
003	034	002	MOCTEZUMA	1.67
003	034	003	MINA	1.67
003	034	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	034	005	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>SAN JUAN TETELCINGO (035)</b>				
003	035	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
003	035	002	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>036 SAN MIGUEL TECUICIAPAN</b>				
003	036	001	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	2.00
003	036	002	VICENTE GUERRERO (PRINCIPAL)	2.00
003	036	003	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	036	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	036	005	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>TECUEXCONTITLAN (037)</b>				
003	037	001	JUAN N. ALVAREZ	2.00
003	037	002	LAZARO CARDENAS	2.00
003	037	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.67
003	037	004	BENITO JUAREZ	1.67
003	037	005	REVOLUCION	1.67
003	037	006	5 DE MAYO	1.67
003	037	007	INSURGENTES	1.67
003	037	008	INDEPENDENCIA	1.67
003	037	009	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
003	037	010	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.67
<b>TETELILLA (038)</b>				
003	038	001	MIGUEL HIDALGO	2.00
003	038	002	ZAPATA	1.67
003	038	003	MIGUEL HIDALGO	1.67
<b>TIERRA COLORADA (039)</b>				
003	039	001	VALERIO TRUJANO	2.00
003	039	002	IGNACIO ZARAGOZA	1.67
003	039	003	AV. RUIZ CORTINEZ	1.67
003	039	004	PRIV. L. CARDENAS	1.67
003	039	005	JUAN N ALVAREZ	1.67
003	039	006	NICOLAS BRAVO	1.67
003	039	007	FCO. VILLA	1.67
003	039	008	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	039	009	FCO. I MADERO	1.67
003	039	010	LAZARO CARDENAS	1.67

003	039	011	MORELOS	1.67
003	039	012	ABASOLO	1.67
003	039	013	V. CARRANZA	1.67
003	039	014	ITURBIDE	1.67
003	039	015	NIÑOS HEROES	1.67
003	039	016	VICENTE GUERRERO	1.67
003	039	017	BENITO JUAREZ	1.67
003	039	018	E. ZAPATA	1.67
003	039	019	IGNACIO ALLENDE	1.67
003	039	020	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	1.67
<b>TONALAPA DEL SUR (040)</b>				
003	040	001	EL CREN	2.00
003	040	002	IGUALA- CHILPANCINGO	2.00
003	040	003	A. RUIZ C.	1.67
003	040	004	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	040	005	INSURGENTES	1.67
<b>VENTA DE PALULA (041)</b>				
003	041	001	ZAPATA	1.67
003	041	002	V. GUERRERO	1.67
003	041	003	MIGUEL HIDALGO	1.67
003	041	004	ALLENDE	1.67
003	041	005	RUBEN FIGUEROA A.	1.67
<b>XALITLA (042)</b>				
003	042	001	CUAUHTEMOC.	2.00
003	042	002	VICENTE GUERRERO	2.00
003	042	003	DEL AMATE	1.67
<b>XOCHIMILCO (043)</b>				
003	043	001	HEROES	2.00
003	043	002	LAZARO CARDENAS	1.67
003	043	003	NIÑOS HEROES	1.67
003	043	004	BENITO JUAREZ	1.67

### 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 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 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 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 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 y parquet de maderas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UMA/M2
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.20
	ECONÓMICA	HAB	0.50
	INTERES SOCIAL	HAC	1.00
	REGULAR	HAD	2.00
	INTERES MEDIO	HAE	7.00
	BUENA	HAF	10.00
	MUY BUENA	HAG	15.00

#### 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 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR UMA/M2
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	1.00
	REGULAR	COB	1.50
	BUENA	COC	5.00
	MUY BUENA	COD	10.00

### USO INDUSTRIAL

**INDUSTRIAL LIGERA.** Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin divisiones 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 8.0 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1.0 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**INDUSTRIAL 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 adecuadas a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados y 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.

**INDUSTRIAL 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 CONSTRUCCION	VALOR UMA/M2
INDUSTRIAL	LIGERA	INA	13.00
	MEDIANA	INB	17.00
	PESADA	INC	20.00

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

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

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

**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 DEPORTIVAS.** 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 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.

**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.

OBRAS COMPLEMENTARIAS	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR UMA/M2
	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.50
	CISTERNAS POR METROS CUBICO.	OCB	5.00
	ALBERCA	OCC	1.00
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCD	1.00
	BARDAS DE TABIQUE	OCF	1.00
	AREAS JARDINADAS	OCG	1.00

## 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 Tixtla de Guerrero, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

**CC. SECRETARIAS 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 **Tixtla de Guerrero**, 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. 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 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.

## II. ANTECEDENTES GENERALES

Que por oficio número PM/908/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, el Ciudadano Profr. Moisés Antonio González Cabañas, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tixtla de Guerrero**, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tixtla de Guerrero**, 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 dos mil veintidós, 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 I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-67/2022 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 Decreto respectivo.

## 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 **Tixtla de Guerrero**, 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 11 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 **Tixtla de Guerrero**, 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 DC/113/2022, fechado el 06 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Tixtla de Guerrero**, 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/1034/2022** de fecha 6 de octubre de 2022 emite respuesta que se resume de la manera siguiente:

***“misma que ha sido revisadas y validadas su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado y su Reglamento.”***

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tixtla de Guerrero**, 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 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, equipamiento, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, Comercial; económica, regular, buena, departamental; equipamiento; escuela, oficinas, estacionamiento cubierto, hospitales, hoteles sin clasificación, mercado, obras complementarias; bardas, patios, andadores, alberca, canchas, 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 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 municipio, tomándose en cuenta el método 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; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **9.76 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **2.75 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **12 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; además los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad el impuesto predial del ejercicio, gozarán de un descuento del 15 %, el segundo mes un 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 número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y a las localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, 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	061	Tixtla de Guerrero	120610001	Tixtla de Guerrero
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610002	Acatempa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610003	El Ahuejote
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610004	Almolonga
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610006	Atliaca
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610008	Chilacachapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610009	El Durazno
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610010	La Estacada
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610012	Matlalapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610013	Ojitos de Agua
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610014	Omeapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610015	Plan de Guerrero
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610016	El Potrero
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610017	El Troncon
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610018	Zacatzonapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120680019	Zoquiapa
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610026	Teconzintla
12	Guerrero	061	Tixtla de Guerrero	120610027	Los Terreros

**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:

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

### 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.

### **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.

### 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

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

**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 DC/113/2022, fechado el 06 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/1034/2022 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 **Tixtla de Guerrero**, 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 los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Tixtla de Guerrero**, 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 en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley 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; 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 en la propuesta en análisis respecto de los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; ahora bien en revisión de los valores de Tablas de Valores se observa que las UMAs no guardan proporcionalidad debida, ya que por si sola la UMA se actualiza cada año de acuerdo a los lineamientos que establece el INEGI, al final del año del ejercicio fiscal en término y derivado a los ajustes realizados en la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Tixtla de Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se ajustan a las establecidas en el ejercicio fiscal del año 2022, evitando cargas impositivas elevadas en detrimento de la economía popular.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Tixtla de Guerrero**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022, 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 manejan al **5.2 al millar** 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 de la zona urbana y rural del municipio, 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, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

Por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante los meses de enero, febrero y marzo del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023, con un descuento del 15%, 12% y 10%, respectivamente.

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 **Tixtla de Guerrero**, 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 TIXTLA DE GUERRERO, 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 **Tixtla de Guerrero**, 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.	28.77
000	2	Terrenos de Humedad.	50.48
000	3	Terrenos de Temporal.	24.40
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	47.56
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	24.40
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	47.56
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	52.48
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	54.87

**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 agostadores.

## **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.

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

## **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	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>001 COLONIA CENTRO</b>				
001	001	001	Independencia	0.66
001	001	002	José María Morelos y Pavón	0.83
001	001	003	Dr. Parra	0.66
001	001	004	Igualdad	0.66
001	001	005	Corregidora	0.66
001	001	006	Vicente Sánchez	0.66
001	001	007	Ignacio Campos	0.66
001	001	008	Ignacio Manuel Altamirano	0.66
001	001	009	Ignacio Ramírez	0.66
001	001	010	Timoteo Moctezuma	0.66
001	001	011	Ignacio Zaragoza	0.66
001	001	012	Abasolo	0.66
001	001	013	Allende	0.66
001	001	014	Nicolas Catalán	0.66
<b>002 BARRIO SAN JOSE</b>				
001	002	001	Antonia Nava De Catalán	0.59
001	002	002	Calvario	0.66
001	002	003	De López	0.59
001	002	004	Ascensión	0.59
001	002	005	Policarpo González	0.59
001	002	006	Baltazar R Leyva Mancilla	0.59
<b>003 BARRIO DE SANTIAGO</b>				
001	003	001	Otilio Montaña	0.59
001	003	002	Ignacio Campos	0.66
001	003	003	Miguel Hidalgo	0.66
001	003	004	Martin de Armendáriz	0.66
001	003	005	Ignacio Manuel Altamirano	.083
001	003	006	Policarpo González	0.59
001	003	007	Juan N. Álvarez	0.66
001	003	008	Justo Sierra	0.58
001	003	009	Agustín Ramírez	0.58
<b>004 BARRIO DE SAN LUCAS</b>				
001	004	001	Sor Juana Inés de La Cruz	0.66
001	004	002	Crescencio Lozano	0.59
001	004	003	Juan José Bello	0.59
001	004	004	Atilano Alcaraz	0.59
001	004	005	Norberto García	0.59
001	004	006	Ignacio Manuel Altamirano	0.83
001	004	007	Juan Bello Vargas	0.59

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	004	008	Miguel Negrete	0.59
001	004	009	Emiliano Zapata	0.59
001	004	010	Hermenegildo Galeana	0.59
001	004	011	Ildefonso López Parra	0.59
001	004	012	Copil	0.59
<b>005 BARRIO DE CANTARRANAS O SANTA CECILIA</b>				
001	005	001	Aldama	0.66
001	005	002	Allende	0.66
001	005	003	Margarito Damián Vargas	0.59
001	005	004	Adolfo Cienfuegos y Camus	0.59
001	005	005	Copil	0.59
001	005	006	Juan Ruiz de Alarcón	0.66
001	005	007	Francisco Javier Mina	0.59
001	005	008	Montes de Oca	0.59
<b>006 BARRIO DEL SANTUARIO</b>				
001	006	001	Av. Insurgentes	0.83
001	006	002	Av. Vicente Guerrero	0.83
001	006	003	Av. José María Morelos y Pavón	0.83
001	006	004	De La Alberca	0.83
001	006	005	Teoixtla - Tequiac	0.71
001	006	006	Placido García Reynoso	0.71
001	006	007	Adolfo Cienfuegos y Camus	0.59
001	006	008	Margarito Damián Vargas	0.59
001	006	009	Acapulco	0.71
001	006	010	Romualdo Bervera	0.59
001	006	011	Alejandro Sánchez Castro	0.59
001	006	012	Caritino Maldonado Perez	0.59
001	006	013	Pinzón	0.59
001	006	014	Alberto González Valle	0.71
001	006	015	Riva palacios	0.59
001	006	016	Carmen Alcaraz	0.71
001	006	017	Xóchitl	0.66
001	006	018	Horticultores	0.59
001	006	019	Acamapixtle	0.59
001	006	020	Chimalpopoca	0.59
<b>007 BARRIO DE SAN ISIDRO</b>				
001	007	001	Raúl Isidro Burgos	0.66
001	007	002	Federico Encarnación	0.66
001	007	003	Juan Ruiz de Alarcón	0.66
001	007	004	Libertad	0.59
001	007	005	Benito Juárez	0.59

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	007	006	Pérez Murillo	0.59
001	007	007	Riva Palacios	0.59
001	007	008	De López	0.66
<b>008 BARRIO DEL CAMPOSANTO</b>				
001	008	001	Igualdad	0.66
001	008	002	Copil	0.59
001	008	003	Abasolo	0.66
<b>009 BARRIO DE SAN AGUSTIN</b>				
001	009	001	Sin nombre	0.59
001	009	002	Andador sin nombre	0.59
001	009	003	Todas las calles	0.59
<b>010 BARRIO DEL FORTIN</b>				
001	010	001	Lázaro Cardenas	0.59
001	010	002	Progreso	0.59
001	010	003	Baltazar R. Leyva Mancilla	0.59
001	010	004	Josefa Ortiz de Dominguez	0.59
001	010	005	Del Fortin	0.59
001	010	006	Sin nombre	0.59
001	010	007	Sin nombre	0.59
001	010	008	Andador sin nombre	0.59
001	010	009	Todas las calles	0.59
<b>011 BARRIO DE SAN ANTONIO</b>				
001	011	001	Alberto Gonzáles Valle	0.59
001	011	002	Av. San Antonio	0.59
001	011	003	Niños Heroes	0.59
001	011	004	Adolfo López Mateos	0.59
001	011	005	Sin nombre	0.59
001	011	006	Andador sin nombre	0.59
001	011	007	Todas las calles	0.59
<b>012 BARRIO DE LA VILLA</b>				
001	012	001	Villa	0.59
001	012	002	La Villita	0.59
001	012	003	20 de Noviembre	0.59
001	012	004	Tomas Riqueño	0.59
001	012	005	Santa Cruz	0.59
001	012	006	Tlapochinalapa	0.59
001	012	007	Solidaridad	0.59
001	012	008	Sin nombre	0.59
001	012	009	Andador sin nombre	0.59
001	012	010	Todas las calles	0.59
<b>013 COLONIA RUFFO FIGUEROA</b>				

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	013	001	Sin nombre	0.59
001	013	002	Andador sin nombre	0.59
001	013	003	Todas las calles	0.59
<b>014 COLONIA MARÍA RAMÍREZ</b>				
001	014	001	Sin nombre	0.41
001	014	002	Andador sin nombre	0.41
001	014	003	Todas las calles	0.41
<b>015 COLONIA ADOLFO LÓPEZ MATEOS</b>				
001	015	001	Hermenegildo Galeana	0.59
001	015	002	Galeana	0.59
001	015	003	Josefina Martínez Jiménez	0.59
001	015	004	Navarro	0.59
001	015	005	Apetlanca	0.59
001	015	006	Idelfonso López Parra	0.59
001	015	007	5 cerrada Idelfonso López Parra	0.59
001	015	008	Álvaro Obregón	0.59
001	015	009	3a. de López Parra	0.59
001	015	010	Eusebio González	0.59
001	015	011	Alberto González Valle	0.59
001	015	012	Sin nombre	0.59
001	015	013	Andador sin nombre	0.59
001	015	014	Todas las calles	0.59
<b>016 COLONIA VICENTE GUERRERO</b>				
001	016	001	Hector Silvestre	0.59
001	016	002	Joaquin Mier Peralta	0.59
001	016	003	Silvestre Suárez	0.59
001	016	004	María Catalán	0.59
001	016	005	Martír de Cuilapan	0.59
001	016	006	Guadalupe Victoria	0.59
001	016	007	Francisco Villa	0.59
001	016	008	Benito Juárez	0.59
001	016	009	Juan Escutia	0.59
001	016	010	General Vicente Guerrero	0.59
001	016	011	Solidaridad	0.59
001	016	012	Sin nombre	0.59
001	016	013	Andador sin nombre	0.59
001	016	014	Todas las calles	0.59
<b>017 FRACCIONAMIENTO ABEDUL</b>				
001	017	001	Sin nombre	0.59
001	017	002	Andador sin nombre	0.59
001	017	003	Todas las calles	0.59

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>018 COLONIA CHICHIPICO</b>				
001	018	001	Sin nombre	0.44
001	018	002	Andador sin nombre	0.44
001	018	003	Todas las calles	0.44
<b>019 COLONIA NIÑOS HEROES</b>				
001	019	001	Hermenegildo Galeana	0.59
001	019	002	Igualdad	0.59
001	019	003	Timoteo Moctezuma	0.59
001	019	004	Copil	0.59
001	019	005	Francisco Marquez	0.59
001	019	006	Vicente Suaréz	0.59
001	019	007	Juan de la Barrera	0.59
001	019	008	Juan Escutia	0.59
001	019	009	Alberto Gonzáles Valle	0.59
001	019	010	Sin nombre	0.59
001	019	011	Andador sin nombre	0.59
001	019	012	Todas las calles	0.59
<b>020 COLONIA SANTA CRUZ</b>				
001	020	001	20 de Noviembre	0.59
001	020	002	Tlapochinalapa	0.59
001	020	003	Pedro Ascencio Alquisiras	0.59
001	020	004	Huamuchilito	0.59
001	020	005	De la Huerta	0.59
001	020	006	Revolución	0.59
001	020	007	Guadalupe Victoria	0.59
001	020	008	Sin nombre	0.59
001	020	009	Andador sin nombre	0.59
001	020	010	Todas las calles	0.59
<b>021 COLONIA 20 DE NOVIEMBRE</b>				
001	021	001	Sin nombre	0.59
001	021	002	Andador sin nombre	0.59
001	021	003	Todas las calles	0.59
<b>022 COLONIA LOS AMATES O VILLAS PARAISO</b>				
001	022	001	Carretera Tixtla-Chilapa	0.83
001	022	002	Santa María Ixtacuapa	0.83
001	022	003	Guadalupe	0.83
001	022	004	Amate Amarillo	0.83
001	022	005	Amate prieto	0.83
001	022	006	Sin nombre	0.83
001	022	007	Andador sin nombre	0.83
001	022	008	Todas las calles	0.83



SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
<b>023 COLONIA 6 DE NOVIEMBRE</b>				
001	023	001	Sin nombre	0.59
001	023	002	Andador sin nombre	0.59
001	023	003	Todas las calles	0.59
<b>024 COLONIA LEONARDO MIER</b>				
001	024	001	Miguel Negrete	0.59
001	024	002	Heroes del Sur	0.59
001	024	003	Pedro Ascencio Alquisiras	0.59
001	024	004	Sin nombre	0.59
001	024	005	Andador sin nombre	0.59
001	024	006	Todas las calles	0.59
<b>025 COLONIA UNIDOS POR TIXTLA</b>				
001	025	001	Sin nombre	0.44
001	025	002	Andador sin nombre	0.44
001	025	003	Todas las calles	0.44
<b>026 COLONIA JARDINES DE TIXTLA</b>				
001	026	001	Tlapizaco	0.58
001	026	002	Flor de Adelfa	0.58
001	026	003	Flor de Loto	0.58
001	026	004	Del Fortín	0.58
001	026	005	Flor de las Margaritas	0.58
001	026	006	Flor de Clavel	0.58
001	026	007	Flor de Bugambilias	0.58
001	026	008	Flor Gardenia	0.58
001	026	009	Flor de Tulipanes	0.58
001	026	010	Flor de Tapayola	0.58
001	026	011	Flor de Nardos	0.58
001	026	012	Flor de Azucena	0.58
001	026	013	Unidos por Guerrero	0.58
001	026	014	Reforma	0.58
001	026	015	Campesina	0.58
001	026	016	Caoba	0.58
001	026	017	Sofia Bello García	0.58
001	026	018	La Palma	0.58
001	026	019	Tlaloc	0.58
001	026	020	Murillo	0.58
001	026	021	Sin nombre	0.58
001	026	022	Andador sin nombre	0.58
001	026	023	Todas las calles	0.58
<b>027 COLONIA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO</b>				

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	027	001	Clemencia	0.81
001	027	002	Julia	0.81
001	027	003	Navidad en la montañas	0.81
001	027	004	Unidos por Guerrero	0.81
001	027	005	Sin nombre	0.81
001	027	006	Andador sin nombre	0.81
001	027	007	Todas las calles	0.81
<b>028 COLONIA EUCALIPTOS</b>				
001	028	001	Idelfonso López Parra	0.44
001	028	002	Flor de Clavel	0.44
001	028	003	Heroes del Sur	0.44
001	028	004	Sin nombre	0.44
001	028	005	Andador sin nombre	0.44
001	028	006	Todas las calles	0.44
<b>029 COLONIA HUAMUCHILITO O MATY</b>				
001	029	001	Sin nombre	0.44
001	029	002	Andador sin nombre	0.44
001	029	003	Todas las calles	0.44
<b>030 COLONIA VICENTE JIMENEZ BELLO</b>				
001	030	001	Tequiac	0.44
001	030	002	Jesús Pastenes Hernández	0.44
001	030	003	Juan Escutia	0.44
001	030	004	Eusebio Glez	0.44
001	030	005	Nicacio Figueroa	0.44
001	030	006	Insurgentes	0.44
001	030	007	Gral. Nicolás Catalán	0.44
001	030	008	Teoixtla	0.44
001	030	009	Plácido Gaarcía Reynoso	0.44
001	030	010	De Xochitl	0.44
001	030	011	De la Alberca	0.44
001	030	012	Sin nombre	0.44
001	030	013	Andador sin nombre	0.44
001	030	014	Todas las calles	0.44
<b>031 COLONIA COLOSIO</b>				
001	031	001	Sin nombre	0.44
001	031	002	Andador sin nombre	0.44
001	031	003	Todas las calles	0.44
<b>032 COLONIA EL ZAPOTE</b>				
001	032	001	Sin nombre	0.44
001	032	002	Andador sin nombre	0.44
001	032	003	Todas las calles	0.44

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>033 COLONIA TLAPOCHINALAPA</b>				
001	033	001	Sin nombre	0.44
001	033	002	Andador sin nombre	0.44
001	033	003	Todas las calles	0.44
<b>034 COLONIA AZTECA</b>				
001	034	001	Sin nombre	0.44
001	034	002	Andador sin nombre	0.44
001	034	003	Todas las calles	0.44
<b>035 COLONIA SAN CAYETANO</b>				
001	035	001	Sin nombre	0.44
001	035	002	Andador sin nombre	0.44
001	035	003	Todas las calles	0.44
<b>036 COLONIA VILLAS DE GUERRERO</b>				
001	036	001	Sin nombre	0.59
001	036	002	Andador sin nombre	0.59
001	036	003	Todas las calles	0.59
<b>037 COLONIA EL MIRADOR</b>				
001	037	001	Sin nombre	0.59
001	037	002	Andador sin nombre	0.59
001	037	003	Todas las calles	0.59
<b>038 COLONIA HUGO CESAREO ASTUDILLO BELLO</b>				
001	038	001	Sin nombre	0.44
001	038	002	Andador sin nombre	0.44
001	038	003	Todas las calles	0.44
<b>039 COLONIA LA HUERTA</b>				
001	039	001	Dr. Trinidad Reyes Alcaráz	0.44
001	039	002	Sin nombre	0.44
001	039	003	Andador sin nombre	0.44
001	039	004	Todas las calles	0.44
<b>040 FRACCIONAMIENTO TIXTLA</b>				
001	040	001	Sin nombre	0.44
001	040	002	Andador sin nombre	0.44
001	040	003	Todas las calles	0.44
<b>041 COLONIA LOS MANGUITOS</b>				
001	041	001	Sin nombre	0.41
001	041	002	Andador sin nombre	0.41
001	041	003	Todas las calles	0.41
<b>042 COLONIA LOS BULES</b>				
001	042	001	Sin nombre	0.41
001	042	002	Andador sin nombre	0.41
001	042	003	Todas las calles	0.41

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
<b>043 COLONIA RINCONADA DE SANTIAGO</b>				
001	043	001	Juan N. Álvarez	0.41
001	043	002	Jose Francisco Ruiz Masieu	0.41
001	043	003	Sin nombre	0.41
001	043	004	Andador sin nombre	0.41
001	043	005	Todas las calles	0.41
<b>044 COLONIA CHULA VISTA</b>				
001	044	001	Sin nombre	0.41
001	044	002	Andador sin nombre	0.41
001	044	003	Todas las calles	0.41
<b>045 COLONIA AJACAYAN</b>				
001	045	001	Sin nombre	0.36
001	045	002	Andador sin nombre	0.36
001	045	003	Todas las calles	0.36
<b>046 COLONIA SAN JUDITAS TADEO</b>				
001	046	001	Sin nombre	0.36
001	046	002	Andador sin nombre	0.36
001	046	003	Todas las calles	0.36
<b>047 COLONIA VALLE VERDE</b>				
001	047	001	Sin nombre	0.36
001	047	002	Andador sin nombre	0.36
001	047	003	Todas las calles	0.36
<b>048 COLONIA SAN MIGUEL</b>				
001	048	001	Sin nombre	0.44
001	048	002	Andador sin nombre	0.44
001	048	003	Todas las calles	0.44
<b>049 COLONIA MARQUEZ</b>				
001	049	001	Sin nombre	0.36
001	049	002	Andador sin nombre	0.36
001	049	003	Todas las calles	0.36
<b>050 COLONIA VIEJO OESTE</b>				
001	050	001	Sin nombre	0.36
001	050	002	Andador sin nombre	0.36
001	050	003	Todas las calles	0.36
<b>051 COLONIA TECOYOTZIN</b>				
001	051	001	Sin nombre	0.36
001	051	002	Andador sin nombre	0.36
001	051	003	Todas las calles	0.36
<b>052 COLONIA CIUDAD SATELITE</b>				
001	052	001	Sin nombre	0.36
001	052	002	Andador sin nombre	0.36

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	052	003	Todas las calles	0.36
<b>053 COLONIA LINALOE</b>				
001	053	001	Sin nombre	0.36
001	053	002	Andador sin nombre	0.36
001	053	003	Todas las calles	0.36
<b>054 COLONIA ARBOLEDA TEZAHUAPA</b>				
001	054	001	Sin nombre	0.36
001	054	002	Andador sin nombre	0.36
001	054	003	Todas las calles	0.36
<b>055 COLONIA SANTA MARIA IXTECUAPA</b>				
001	055	001	Sin nombre	0.45
001	055	002	Andador sin nombre	0.36
001	055	003	Todas las calles	0.36
<b>056 COLONIA LOS NOGALES</b>				
001	056	001	Sin nombre	0.36
001	056	002	Andador sin nombre	0.36
001	056	003	Todas las calles	0.36
<b>057 COLONIA LOS PINOS</b>				
001	057	001	Sin nombre	0.36
001	057	002	Andador sin nombre	0.36
001	057	003	Todas las calles	0.36
<b>058 COLONIA LAS PALMAS</b>				
001	058	001	Sin nombre	0.36
001	058	002	Andador sin nombre	0.36
001	058	003	Todas las calles	0.36
<b>059 COLONIA VALLE DE HEROES</b>				
001	059	001	Baltazar R. Leyva Mancilla	0.36
001	059	002	Sin nombre	0.36
001	059	003	Andador sin nombre	0.36
001	059	004	Todas las calles	0.36
<b>060 COLONIA VILLA LAS FLORES</b>				
001	060	001	Sin nombre	0.36
001	060	002	Andador sin nombre	0.36
001	060	003	Todas las calles	0.36
<b>061 COLONIA VISTA REAL</b>				
001	061	001	Sin nombre	0.36
001	061	002	Andador sin nombre	0.36
001	061	003	Todas las calles	0.36
<b>062 COLONIA AMATITLAN</b>				
001	062	001	Sin nombre	0.36
001	062	002	Andador sin nombre	0.36

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	062	003	Todas las calles	0.36
<b>063 COLONIA INDEPENDENCIA</b>				
001	063	001	Sin nombre	0.36
001	063	002	Andador sin nombre	0.36
001	063	003	Todas las calles	0.36
<b>064 COLONIA LA PAROTA</b>				
001	064	001	Sin nombre	0.36
001	064	002	Andador sin nombre	0.36
001	064	003	Todas las calles	0.36
<b>065 COLONIA EL DURAZNO</b>				
001	065	001	Sin nombre	0.36
001	065	002	Andador sin nombre	0.36
001	065	003	Todas las calles	0.36
<b>066 COLONIA EL PORVENIR</b>				
001	066	001	Sin nombre	0.36
001	066	002	Andador sin nombre	0.36
001	066	003	Todas las calles	0.36
<b>067 COLONIA JACARANDAS</b>				
001	067	001	Sin nombre	0.36
001	067	002	Andador sin nombre	0.36
001	067	003	Todas las calles	0.36
<b>068 COLONIA CAMINOS DEL SUR</b>				
001	068	001	Sin nombre	0.36
001	068	002	Andador sin nombre	0.36
001	068	003	Todas las calles	0.36
<b>069 COLONIA LOMAS DE SANTIAGO</b>				
001	069	001	Sin nombre	0.36
001	069	002	Andador sin nombre	0.36
001	069	003	Todas las calles	0.36
<b>070 FRACCIONAMIENTO PIEDRA DEL TIGRE</b>				
001	070	001	Sin nombre	0.36
001	070	002	Andador sin nombre	0.36
001	070	003	Todas las calles	0.36
<b>071 FRACCIONAMIENTO EL PARAISO</b>				
001	071	001	Sin nombre	0.36
001	071	002	Andador sin nombre	0.36
001	071	003	Todas las calles	0.36
<b>072 COLONIA ZAPATA</b>				
001	072	001	Sin nombre	0.36

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	072	002	Andador sin nombre	0.36
001	072	003	Todas las calles	0.36
<b>073 COLONIA MAGISTERIAL</b>				
001	073	001	Sin nombre	0.36
001	073	002	Andador sin nombre	0.36
001	073	003	Todas las calles	0.36
<b>074 COLONIA COLINAS DEL SUR</b>				
001	074	001	Sin nombre	0.36
001	074	002	Andador sin nombre	0.36
001	074	003	Todas las calles	0.36
<b>075 COLONIA TEXCALZINT</b>				
001	075	001	Sin nombre	0.36
001	075	002	Andador sin nombre	0.36
001	075	003	Todas las calles	0.36
<b>076 COLONIA CUANASTITLAN</b>				
001	076	001	Sin nombre	0.36
001	076	002	Andador sin nombre	0.36
001	076	003	Todas las calles	0.36
<b>077 COLONIA LOS CIRUELOS</b>				
001	077	001	Sin nombre	0.36
001	077	002	Andador sin nombre	0.36
001	077	003	Todas las calles	0.36
<b>078 COLONIA HEROINA DE TIXTLA</b>				
001	078	001	Sin nombre	0.36
001	078	002	Andador sin nombre	0.36
001	078	003	Todas las calles	0.36
<b>079 COLONIA LAS PALMAS</b>				
001	079	001	Sin nombre	0.36
001	079	002	Andador sin nombre	0.36
001	079	003	Todas las calles	0.36
<b>080 COLONIA LOS BOSQUES</b>				
001	080	001	Sin nombre	0.36
001	080	002	Andador sin nombre	0.36
001	080	003	Todas las calles	0.36
<b>081 FRACCIONAMIENTO LOMA BONITA</b>				
001	081	001	Sin nombre	0.36
001	081	002	Andador sin nombre	0.36
001	081	003	Todas las calles	0.36
<b>082 FRACCIONAMIENTO LA JOYA</b>				
001	082	001	Sin nombre	0.36

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	082	002	Andador sin nombre	0.36
001	082	003	Todas las calles	0.36
<b>083 FRACCIONAMIENTO MELLA</b>				
001	083	001	Sin nombre	0.36
001	083	002	Andador sin nombre	0.36
001	083	003	Todas las calles	0.36
<b>084 COLONIA LOS CAZADORES</b>				
001	084	001	Sin nombre	0.36
001	084	002	Andador sin nombre	0.36
001	084	003	Todas las calles	0.36
<b>085 COLONIA BUGAMBILIAS</b>				
001	085	001	Sin nombre	0.36
001	085	002	Andador sin nombre	0.36
001	085	003	Todas las calles	0.36
<b>086 COLONIA SANTA MARTHA</b>				
001	086	001	Sin nombre	0.36
001	086	002	Andador sin nombre	0.36
001	086	003	Todas las calles	0.36
<b>087 FRACCIONAMIENTO LAS MARAVILLAS</b>				
001	087	001	Sin nombre	0.36
001	087	002	Andador sin nombre	0.36
001	087	003	Todas las calles	0.36
<b>088 COLONIA REVOLUCIÓN</b>				
001	088	001	Sin nombre	0.36
001	088	002	Andador sin nombre	0.36
001	088	003	Todas las calles	0.36
<b>089 COLONIA LAS MARGARITAS</b>				
001	089	001	Sin nombre	0.36
001	089	002	Andador sin nombre	0.36
001	089	003	Todas las calles	0.36
<b>090 FRACCIONAMIENTO LA GALLINITA ASADA</b>				
001	090	001	Sin nombre	0.36
001	090	002	Andador sin nombre	0.36
001	090	003	Todas las calles	0.36
<b>091 COLONIA CAMPESTRE</b>				
001	091	001	Sin nombre	0.36
001	091	002	Andador sin nombre	0.36
001	091	003	Todas las calles	0.36
<b>092 COLONIA EL EDEN</b>				
001	092	001	Sin nombre	0.36



SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	092	002	Andador sin nombre	0.36
001	092	003	Todas las calles	0.36
<b>093 COLONIA MILPA ALTA</b>				
001	093	001	Sin nombre	0.36
001	093	002	Andador sin nombre	0.36
001	093	003	Todas las calles	0.36
<b>094 COLONIA PROGRESO</b>				
001	094	001	Sin nombre	0.36
001	094	002	Andador sin nombre	0.36
001	094	003	Todas las calles	0.36
<b>095 COLONIA VALLE PARAISO</b>				
001	095	001	Sin nombre	0.36
001	095	002	Andador sin nombre	0.36
001	095	003	Todas las calles	0.36
<b>096 FRACCIONAMIENTO EL POSEIDÓN</b>				
001	096	001	Sin nombre	0.36
001	096	002	Andador sin nombre	0.36
001	096	003	Todas las calles	0.36
<b>097 FRACCIONAMIENTO YEMAYA</b>				
001	097	001	Sin nombre	0.36
001	097	002	Andador sin nombre	0.36
001	097	003	Todas las calles	0.36
<b>098 COLONIA VILLAS TIXTLA</b>				
001	098	001	Sin nombre	0.36
001	098	002	Andador sin nombre	0.36
001	098	003	Todas las calles	0.36
<b>099 COLONIA COLINAS DEL MAR</b>				
001	099	001	Sin nombre	0.36
001	099	002	Andador sin nombre	0.36
001	099	003	Todas las calles	0.36
<b>100 FRACCIONAMIENTO VALLE DORADO</b>				
001	100	001	Sin nombre	0.36
001	100	002	Andador sin nombre	0.36
001	100	003	Todas las calles	0.36
<b>101 COLONIA TEJALCINGO</b>				
001	101	001	Sin nombre	0.44
001	101	002	Andador sin nombre	0.44
001	101	003	Todas las calles	0.44
<b>102 FRACCIONAMIENTO EL ENCANTO</b>				
001	102	001	Sin nombre	0.36
001	102	002	Andador sin nombre	0.36

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	102	003	Todas las calles	0.36
<b>103 FRACCIONAMIENTO LOS AHIJADOS</b>				
001	103	001	Sin nombre	0.36
001	103	002	Andador sin nombre	0.36
001	103	003	Todas las calles	0.36
<b>104 COLONIA EL ROSAL</b>				
001	104	001	Sin nombre	0.44
001	104	002	Andador sin nombre	0.44
001	104	003	Todas las calles	0.44
<b>105 COLONIA PAPATATLÁN</b>				
001	105	001	Sin nombre	0.36
001	105	002	Andador sin nombre	0.36
001	105	003	Todas las calles	0.36
<b>106 COLONIA 3 DE MAYO</b>				
001	106	001	Sin nombre	0.36
001	106	002	Andador sin nombre	0.36
001	106	003	Todas las calles	0.36
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>107 ACATEMPA</b>				
001	107	001	Sin nombre	0.36
001	107	002	Andador sin nombre	0.36
001	107	003	Todas las calles	0.36
<b>108 EL AHUEJOTE</b>				
001	108	001	Sin nombre	0.36
001	108	002	Andador sin nombre	0.36
001	108	003	Todas las calles	0.36
<b>109 ALMOLONGA</b>				
001	109	001	Sin nombre	0.58
001	109	002	Andador sin nombre	0.58
001	109	003	Todas las calles	0.58
<b>110 ATLIACA</b>				
001	110	001	Sin nombre	0.36
001	110	002	Andador sin nombre	0.36
001	110	003	Todas las calles	0.36
<b>111 CHILACACHAPA</b>				
001	111	001	Sin nombre	0.44
001	111	002	Andador sin nombre	0.44
001	111	003	Todas las calles	0.44
<b>112 EL DURAZNO</b>				
001	112	001	Sin nombre	0.44

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	112	002	Andador sin nombre	0.44
001	112	003	Todas las calles	0.44
<b>113 LA ESTACADA</b>				
001	113	001	Sin nombre	0.36
001	113	002	Andador sin nombre	0.36
001	113	003	Todas las calles	0.36
<b>114 MATLALAPA</b>				
001	114	001	Sin nombre	0.36
001	114	002	Andador sin nombre	0.36
001	114	003	Todas las calles	0.36
<b>115 OJITOS DE AGUA</b>				
001	115	001	Sin nombre	0.36
001	115	002	Andador sin nombre	0.36
001	115	003	Todas las calles	0.36
<b>116 OMEAPA</b>				
001	116	001	Sin nombre	0.36
001	116	002	Andador sin nombre	0.36
001	116	003	Todas las calles	0.36
<b>117 PLAN DE GUERRERO</b>				
001	117	001	Sin nombre	0.36
001	117	002	Andador sin nombre	0.36
001	117	003	Todas las calles	0.36
<b>118 EL POTRERO</b>				
001	118	001	Sin nombre	0.36
001	118	002	Andador sin nombre	0.36
001	118	003	Todas las calles	0.36
<b>119 EL TRONCÓN</b>				
001	119	001	Sin nombre	0.36
001	119	002	Andador sin nombre	0.36
001	119	003	Todas las calles	0.36
<b>120 ZACATZONAPA</b>				
001	120	001	Sin nombre	0.36
001	120	002	Andador sin nombre	0.36
001	120	003	Todas las calles	0.36
<b>121 ZOQUIAPA</b>				
001	121	001	Sin nombre	0.36
001	121	002	Andador sin nombre	0.36
001	121	003	Todas las calles	0.36
<b>122 TECONZINTLA</b>				
001	122	001	Sin nombre	0.36

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	122	002	Andador sin nombre	0.36
001	122	003	Todas las calles	0.36
<b>123 LOS TERREROS</b>				
001	123	001	Sin nombre	0.36
001	123	002	Andador sin nombre	0.36
001	123	003	Todas las calles	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 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 vigas 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 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 (UMA)
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.42
	ECONÓMICA	HAB	0.52
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.26
	REGULAR	HAD	1.50
	INTERÉS MEDIO	HAE	1.85
	BUENA	HAF	2.31

## 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.

### **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.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 (UMA)</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	3.56
	REGULAR	COB	4.84
	BUENA	COC	6.50
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COD	14.34

### **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.

#### **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.

#### **HOSPITALES.**

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.

#### **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.

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 (UMA)</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	ESCUELA	EQA	14.33
	OFICINAS	EQB	6.57
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	EQC	2.40
	HOSPITALES	EQD	7.72
	HOTELES SIN CLASIFICACIÓN	EQE	17.79
	MERCADO	EQF	10.88



## OBRAS COMPLEMENTARIAS

### **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.

### **PATIOS Y 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.

### **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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 (UMA)
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	BARDAS	OCA	1.10
	PATIOS Y ANDADORES	OCB	1.38
	ALBERCA Y CHAPOTEADERO	OCC	0.70
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCD	1.30

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano 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 **Tixtla de Guerrero**, 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 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 Rústico, Urbano y de Construcción, debe ser del dominio público

y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tixtla de Guerrero**, 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 contribuyentes.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, 2 de diciembre 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 **Tixtla de Guerrero**, 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 Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tlacoachistlahuaca**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2023**.

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL HONORABLE 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 **Tlacoachistlahuaca, 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/0199/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, la Ciudadana Mtra. Yareth Sarai Pineda Arce, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlacoachistlahuaca, 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 Ley de Ingresos para el Municipio **Tlacoachistlahuaca, 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 del año dos mil veintidós, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-68/2022** de esa misma fecha, suscrita 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.

## I. 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.

## II. 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 la segunda sesión extraordinaria de cabildo** de fecha **11 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 **Tlacoachistlahuaca, 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/0194/2022 de fecha 5 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Tlacoachistlahuaca, 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/1031/2022 de fecha 6 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 **Tlacoachistlahuaca, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

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

*Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, según su CLASE: habitacional; precaria, económica, regular, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 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, 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 de la zona centro por los servicios y comercios y predios colindantes con zona federal (ríos y arroyos) y los más alejados que es la zona más accidentado y carentes de servicios, 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. 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 **4.29 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **2.50 %**.*

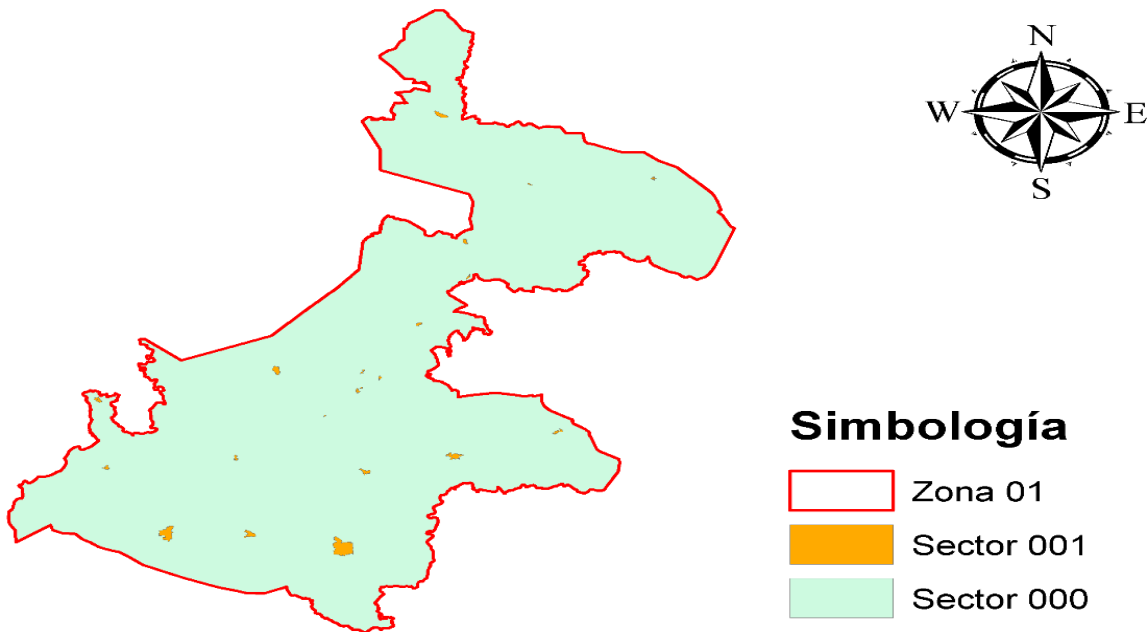
*En ese sentido, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de Tlacoachistlahuaca, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 3 al millar*

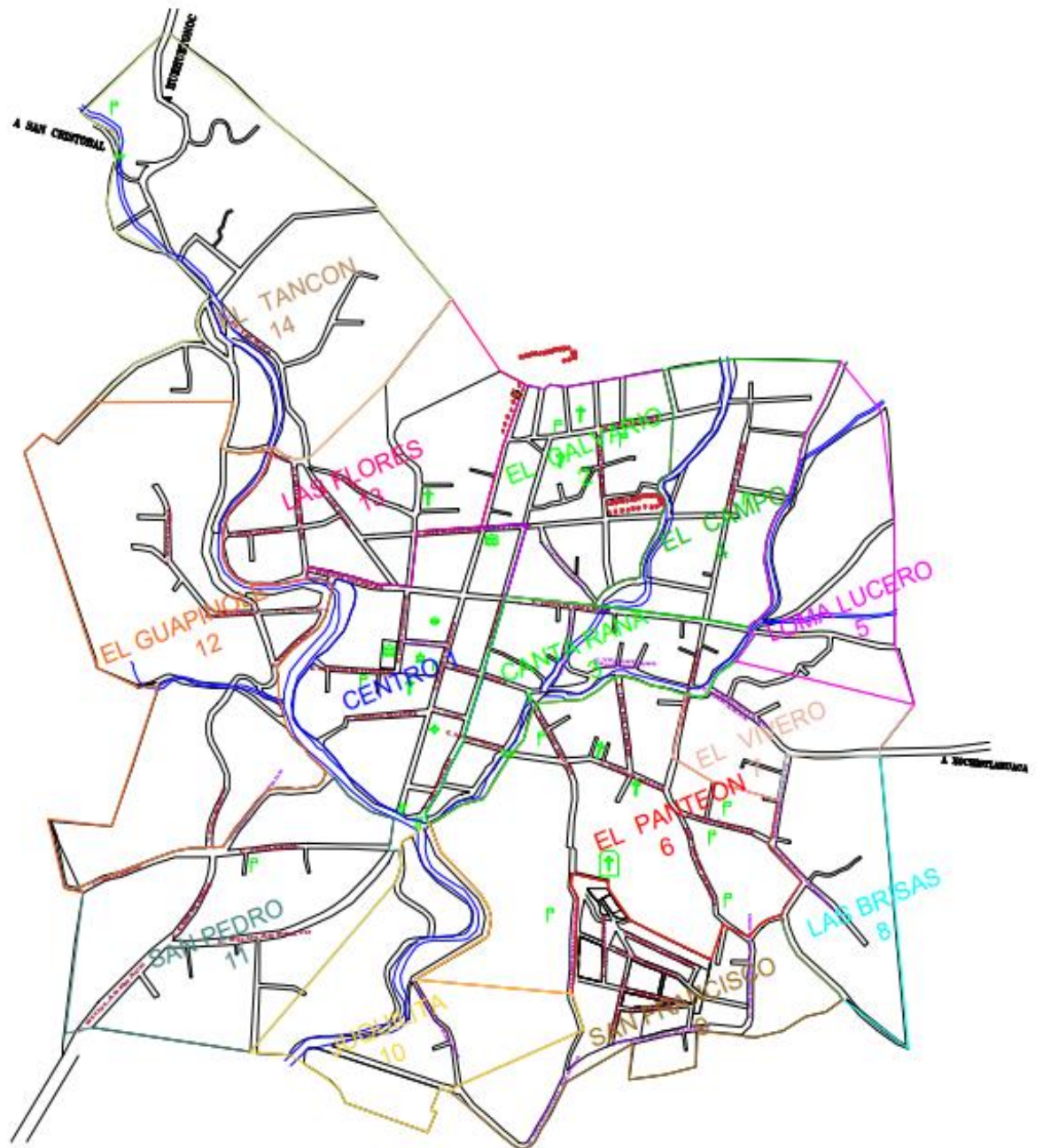
anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con un descuento del 10% en el mes de enero y del 8% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas 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 los sectores catastral dentro del municipio, se establecen tres sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal Tlacoachistlahuaca, el sector catastral 002 a las localidades y el sector catastral 000 corresponde a los terrenos rústicos del municipio, de acuerdo a las siguientes tablas:

### MAPA DE ZONAS Y SECTORES CATASTRALES







**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	62	Tlacoachistlahuaca	001	EL TANCON
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	002	EL CALVARIO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	003	EL CAMPO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	004	EL GUAPINOLE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	005	LAS FLORES
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	006	CANTA RANA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	007	LOMA LUCERO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	008	CENTRO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	009	EL PANTEON
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	010	EL VIVERO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	011	SAN PEDRO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	012	JUQUILITA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	013	SAN FRANCISCO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	014	LAS BRISAS
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	015	TLACACHISTLAHUACA

**CABECERA MUNICIPAL TLACACHISTLAHUACA**

**SECTOR CATASTRAL 002**

<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	62	Tlacoachistlahuaca	001	EL CAPULIN
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	002	CRUZ ALTA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	003	RANCHO CUANANCHINICHA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	004	LA GUADALUPE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	005	GUADALUPE MANO DE LEON
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	006	HUEHUETONOC
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	007	JICAYAN DE TOVAR
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	008	EL LIMON GUADALUPE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	009	LAS MINAS
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	010	RANCHO VIEJO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	011	SAN CRISTOBAL
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	012	SAN ISIDRO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	013	SAN JERONIMO

<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	62	Tlacoachistlahuaca	014	SAN MARTIN
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	015	SAN PEDRO CUITLAPAN
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	016	SANTA CRUZ YUCUCANI
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	017	TERRERO VENADO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	018	LA TRINIDAD
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	019	YOLOXOCHITL
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	020	JIQUIMILLAS
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	021	PAPALOAPAN
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	022	PLAN MAMEY
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	023	LLANO DEL TIGRE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	024	SAN JOSE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	025	TIERRA COLORADA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	026	JUQUILA YUCUCANI
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	027	LLANO GRANDE

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

**Fed**= Factor por Edad.

**vu**= Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

**E**= Edad Estimada de la Construcción.

**NOVENA.-** 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 **19 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/1031/2022** 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 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 15% 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 **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 **Tlacoachistlahuaca, 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 TLACOACHISTLAHUACA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

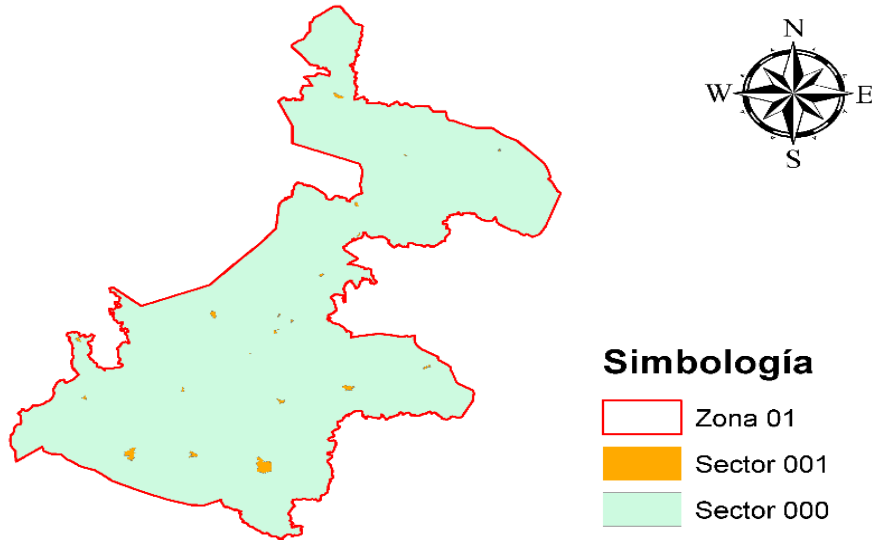
**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlacoachistlahuaca**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, 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 000



#### Simbología

- Zona 01
- Sector 001
- Sector 000

### SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA	
			MENOS DE 20 VALOR UMA	DE 20 KM, EN MAS DE 20 KM VALOR EN UMA
000	1	TERRENO DE RIEGO	24.38	19.51
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	21.94	17.07
000	3	TERRENO DE TEMPORAL	12.19	7.31
000	4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	8.53	3.66
000	5	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	6.10	1.22
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLORACIÓN FORESTAL.	48.76	39.01
000	7	TERRENOS DE EXPLORACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)	548.59	487.63

## **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 MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

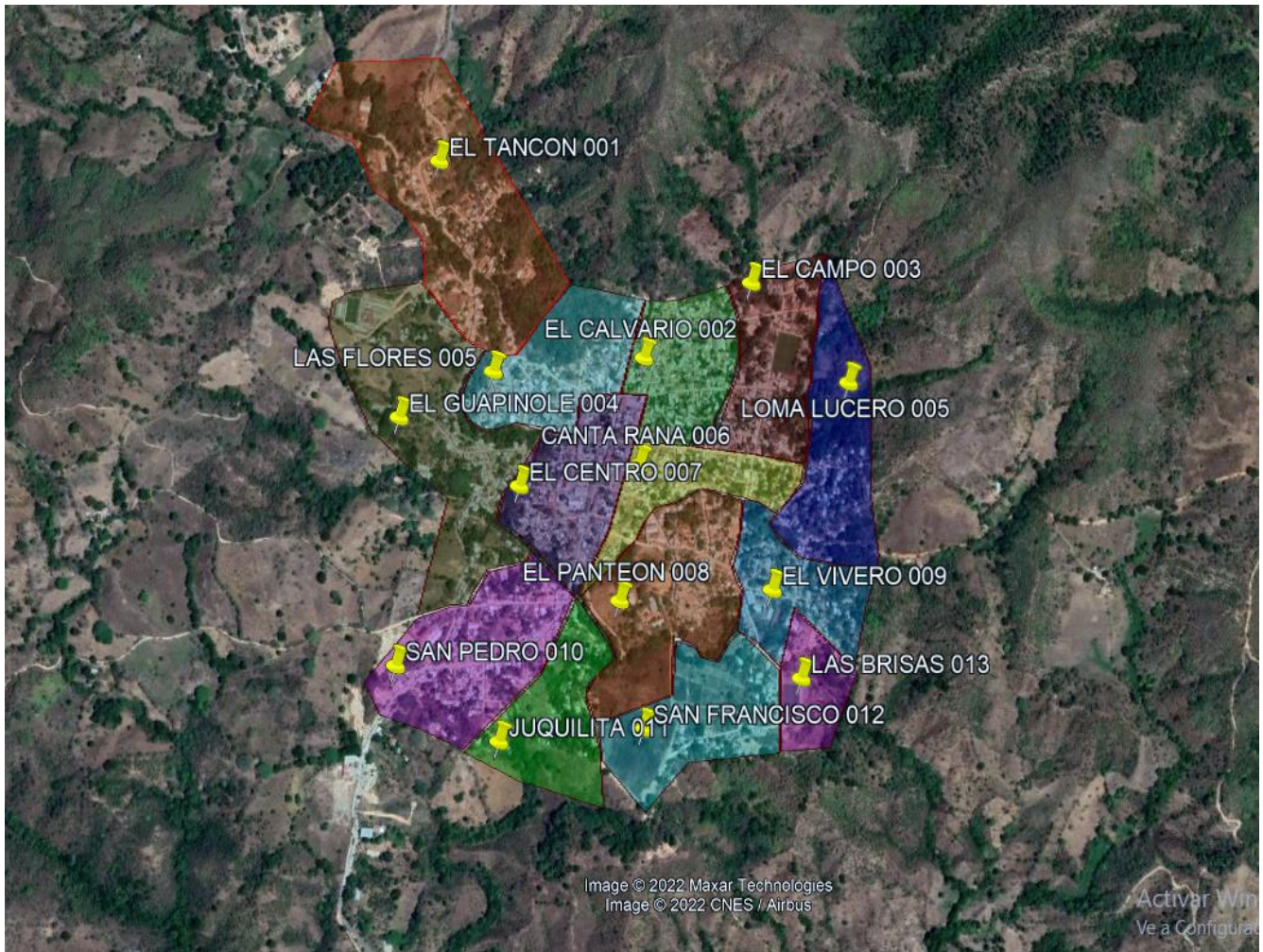
Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

## **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 esta misma zona catastral.

## 1.- SECTOR CATASTRAL 001

El sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Tlacoachistlahuaca, agrupando sus trece barrios de cada uno de las colonias.



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.

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 EL TANCON</b>				
001	001	001	5 de mayo	0.62
001	001	002	Todas las calles sin nombre	0.49
001	001	003	Salida a Rancho Cuanachinicha	0.49
001	001	004	Callejones sin nombre	0.49
001	001	005	Andadores sin nombre	0.49
<b>002 EL CALVARIO</b>				
001	002	001	Av. Universidad	0.64
001	002	002	Benito Juares	0.64
001	002	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	002	004	Callejones sin nombre	0.49
001	002	005	Andadores sin nombre	0.49
<b>003 EL CAMPO</b>				
001	003	001	Lázaro Cárdenas	0.64
001	003	002	Todas las calles sin nombre	0.62
001	003	003	callejones sin nombre	0.62
001	003	005	Andadores sin nombre	0.49
<b>004 EL GUAPINOLE</b>				
001	004	001	Moctezuma	0.62
001	004	002	Cuauhtémoc	0.62
001	004	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	004	004	Callejones sin nombre	0.62
001	004	005	Andadores sin nombre	0.62
<b>005 LAS FLORES</b>				
001	005	001	Juan Aldama	0.64
001	005	002	Emiliano Zapata	0.64
001	005	003	Colosio	0.64
001	005	004	Callejones sin nombre	0.62
001	005	005	Todas calles sin nombre	0.62
001	005	006	Andadores sin nombre	0.62
<b>006 CANTA RANA</b>				
001	006	001	Juan del Carmen	0.64
001	006	002	Venustiano Carranza	0.64
001	006	003	Vicente Guerrero	0.64
001	006	004	Callejones sin nombre	0.62

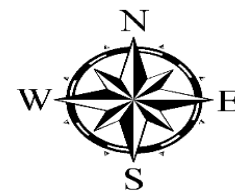
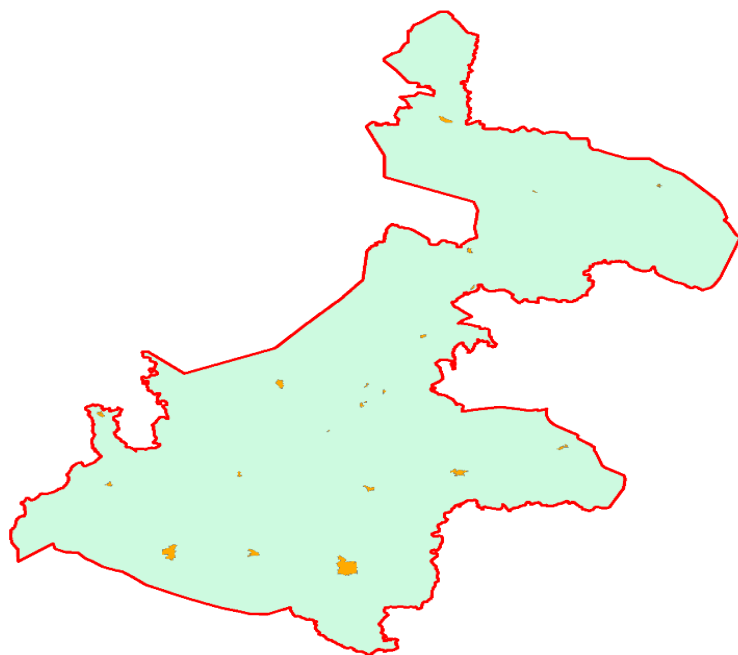
NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
001	006	005	Todas las calles sin nombre	0.62
001	006	006	Andadores sin nombre	0.62
<b>007 CENTRO</b>				
001	007	001	Agustín de Iturbide	0.64
001	007	002	Independencia	0.64
001	007	003	Ignacio Allende	0.64
001	007	004	Revolución	0.64
001	007	005	Miguel Hidalgo	0.64
001	007	006	José María Morelos y Pavón	0.64
001	007	007	Callejones sin nombre	0.62
001	007	008	Todas las calles sin nombre	0.62
001	007	009	Andadores sin nombre	0.62
<b>008 EL PANTEÓN</b>				
001	008	001	Juan del Carmen	0.64
001	008	002	Agustín Melgar	0.64
001	008	003	Amp. Lázaro Cárdenas	0.64
001	008	004	Callejones sin nombre	0.62
001	008	005	Todas las calles sin nombre	0.62
001	008	006	Andadores sin nombre	0.62
<b>009 EL VIVERO</b>				
001	009	001	Venustiano Carranza	0.62
001	009	002	Callejones sin nombre	0.62
001	009	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	009	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>010 SAN PEDRO</b>				
001	010	001	Nicolas Bravo	0.62
001	010	002	Cuitláhuac	0.62
001	010	003	Callejones sin nombre	0.62
001	010	004	Todas las calles sin nombre	0.62
001	010	005	Andadores sin nombre	0.62
<b>011 JUQUILITA</b>				
001	011	001	Mariano Abasolo	0.49
001	011	003	Callejones sin nombre	0.49
001	011	004	Todas las calles sin nombre	0.49
001	012	005	Andadores sin nombre	0.49
<b>012 SAN FRANCISCO</b>				
001	012	001	Ignacio Zaragoza	0.64

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	012	002	Corregidora	0.64
001	012	003	Mariano Matamoros	0.64
001	012	004	Constitucional	0.64
001	012	005	Niños Héroes	0.64
001	012	006	5 de febrero	0.64
001	012	007	Francisco I. Madero	0.64
001	012	008	Callejones sin nombre	0.62
001	012	009	Todas las calles sin nombre	0.62
001	012	010	Andadores sin nombre	0.62
<b>013 LAS BRISAS</b>				
001	013	001	Álvaro Obregón	0.49
001	013	002	Andador las brisas	0.49
001	012	008	Callejones sin nombre	0.49
001	012	009	Todas las calles sin nombre	0.49
001	012	010	Andadores sin nombre	0.49

### SECTOR CATASTRAL 002

El sector catastral 002 corresponde a todas las localidades que corresponde al municipio de Tlacoachistlahuaca.

6



### Simbología

- Zona 01
- Sector 001
- Sector 000



NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDADES	
<b>SECTOR CATASTRAL 002</b>				
<b>001 EL CAPULIN</b>				
002	001	001	Sin nombre	0.62
002	001	002	Callejones sin nombre	0.49
002	001	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	001	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>002 CRUZ ALTA</b>				
002	002	001	Sin nombre	0.62
002	002	002	Callejones sin nombre	0.49
002	002	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	002	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>003 RANCHO CUANANCHINICHA</b>				
002	003	001	Sin nombre	0.62
002	003	002	Callejones sin nombre	0.49
002	003	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	003	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>004 LA GUADALUPE</b>				
002	004	001	Sin nombre	0.62
002	004	002	Callejones sin nombre	0.49
002	004	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	004	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>005 GUADALUPE MANO DE LEON</b>				
002	005	001	Sin nombre	0.62
002	005	002	Callejones sin nombre	0.49
002	005	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	005	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>006 HUEHUETONOC</b>				
002	006	001	Sin nombre	0.62
002	006	002	Callejones sin nombre	0.49
002	006	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	006	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>007 JICAYAN DE TOVAR</b>				
002	007	001	Sin nombre	0.62
002	007	002	Callejones sin nombre	0.49
002	007	003	Todas las calles sin nombre	0.62

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDADES	
002	007	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>008 EL LIMON GUADALUPE</b>				
002	008	001	Sin nombre	0.62
002	008	002	Callejones sin nombre	0.49
002	008	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	008	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>009 LAS MINAS</b>				
002	009	001	Sin nombre	0.62
002	009	002	Callejones sin nombre	0.49
002	009	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	009	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>010 RANCHO VIEJO</b>				
002	010	001	Sin nombre	0.62
002	010	002	Callejones sin nombre	0.49
002	010	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	010	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>011 SAN CRISTOBAL</b>				
002	011	001	Sin nombre	0.62
002	011	002	Callejones sin nombre	0.49
002	011	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	011	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>012 SAN ISIDRO</b>				
002	012	001	Sin nombre	0.62
002	012	002	Callejones sin nombre	0.49
002	012	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	012	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>013 SAN JERONIMO</b>				
002	013	001	Sin nombre	0.62
002	013	002	Callejones sin nombre	0.49
002	013	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	013	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>014 SAN MARTIN</b>				
002	014	001	Sin nombre	0.62
002	014	002	Callejones sin nombre	0.49
002	014	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	014	004	Andadores sin nombre	0.62

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDADES	
<b>015 SAN PEDRO CUITLAPAN</b>				
002	015	001	Sin nombre	0.62
002	015	002	Callejones sin nombre	0.49
002	015	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	015	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>016 SANTA CRUZ YUCUCANI</b>				
002	016	001	Sin nombre	0.62
002	016	002	Callejones sin nombre	0.49
002	016	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	016	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>017 TERRERO VENADO</b>				
002	017	001	Sin nombre	0.62
002	017	002	Callejones sin nombre	0.49
002	017	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	017	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>018 LA TRINIDAD</b>				
002	018	001	Sin nombre	0.62
002	018	002	Callejones sin nombre	0.49
002	018	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	018	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>019 YOLOXOCHITL</b>				
002	019	001	Sin nombre	0.62
002	019	002	Callejones sin nombre	0.49
002	019	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	019	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>020 JIQUIMILLAS</b>				
002	020	001	Sin nombre	0.62
002	020	002	Callejones sin nombre	0.49
002	020	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	020	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>021 PAPALOAPAN</b>				
002	021	001	Sin nombre	0.62
002	021	002	Callejones sin nombre	0.49
002	021	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	021	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>022 PLAN MAMEY</b>				
002	022	001	Sin nombre	0.62
002	022	002	Callejones sin nombre	0.49

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDADES	
002	022	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	022	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>023 LLANO DEL TIGRE</b>				
002	023	001	Sin nombre	0.62
002	023	002	Callejones sin nombre	0.49
002	023	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	023	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>024 SAN JOSE</b>				
002	024	001	Sin nombre	0.62
002	024	002	Callejones sin nombre	0.49
002	024	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	024	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>025 TIERRA COLORADA</b>				
002	025	001	Sin nombre	0.62
002	025	002	Callejones sin nombre	0.49
002	025	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	025	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>026 JUQUILA YUCUCANI</b>				
002	026	001	Sin nombre	0.62
002	026	002	Callejones sin nombre	0.49
002	026	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	026	004	Andadores sin nombre	0.62
<b>027 LLANO GRANDE</b>				
002	027	001	Sin nombre	0.62
002	027	002	Callejones sin nombre	0.49
002	027	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	027	004	Andadores sin nombre	0.62

### 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

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>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.59
	ECONÓMICA	HAB	0.83
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.18
	MUY BUENA	HAE	2.37

## USO COMERCIAL

### **ECONÓMICA**

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

### **REGULAR**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

### **BUENA**

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

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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	3.55
	REGULAR	COB	4.73
	BUENA	COC	5.92

## 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 **Tlacoachistlahuaca**, 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, 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/207/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, la **Ciudadana Raquel García Orduño, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, 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/0263-71/2022 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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023.

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlalixtaquilla de Maldonado, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

#### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Usos 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; 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 acopios y abasto, facilidad de los medios de comunicación y costo de 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, Rustico y Construcción, las cuales serán aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.

**TERCERO.** - Que considerando las condiciones socioeconómicas del Municipio de Tlalixtaquilla de Maldonado, Guerrero. Se hacen modificaciones a las tablas de valores acorde a la nueva realidad del Municipio, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del Impuesto predial del ejercicio, con mismos descuentos del 12% y febrero el 10%.

**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 corresponda a la zona catastral homogénea más próxima.

**QUINTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la ley de catastro para los municipios del Estado de Guerrero número 266, mediante oficio número \_\_\_\_\_ fechado el \_\_\_\_\_ 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 el año de 2023; la que oficio número \_\_\_\_ fecha \_\_\_\_ de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: “Una vez revisada la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y de construcción, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal 2023 del municipio de Tlalixtaquilla de Maldonado, Guerrero., se validan, ya que cuenta con los criterios y lineamientos Técnicos y Normativos vigentes establecidos en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 266 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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 sus valores en pesos, por lo que se modifica para que queden indexados a la UMA.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Tlalixtaquilla de Maldonado, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 6** 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 **9.6 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 CUARTO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 6 de la Ley de Ingresos del municipio de **Tlalixtaquilla de Maldonado**, 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.”*

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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 TLALIXTAQUILLA DE MALDONADO, 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 **Tlalixtaquilla de Maldonado**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

TIPO	VALOR POR HECTÁREA	
	MENOS DE 20KM	MAS DE 20 20KM
	UMA	UMA
1-TERRENO DE RIEGO	16.62	15.58
2-Terreno de Temporal	12.47	11.43
3- Terreno de agostadero laborable	9.35	8.31
4- Terreno de agostadero cerril	6.23	5.19
5- Terreno de explotación Forestal	20.78	19.74
6- Terreno sin explotación forestal	6.23	5.19
7- Terreno de explotación Mineral (metales derivados de estos)	25.98	24.94

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

### 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 agostadero.

### 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 UNITARIOS DE SUELO URBANO.

NUMERO	ZONA	VALOR POR M2 UMA
1	A	0.77
2	B	0.62
3	C	0.31
4	D	0.20

### I. INDICE GENERAL DE LA ZONAS CATASTRAL

#### 1. ZONA A:

UBICACIÓN	COLONIA
1. Avenida Jesús Rodríguez con río hasta llegar a esquina allende.	Centro
2. Esquina allende con Jesús Rodríguez hasta la esquina nacional con matamoros.	Centro
3. Esquina nacional con matamoros hasta llegar hasta la esquina nacional con el río.	Centro
4. Dentro de este perímetro se incluyen las calles:  <ul style="list-style-type: none"><li>• 5 de Mayo</li><li>• La Victoria</li><li>• La Reforma</li><li>• Avenida Vicente Guerrero</li></ul>	Centro Centro Centro Centro



• Juan Álvarez	Centro
----------------	--------

2. ZONA B:

UBICACIÓN	COLONIA
1. Avenida Jesús Rodríguez con Rio hasta llegar a la calle la Industria con Rio hacia la esquina Juan Aldama.	Centro y San Vicente
2. De la esquina de Industria con Juan Aldama hasta la esquina de Ocampo con Zaragoza haciendo esquina con Rio.	Centro y El Calvario
3. Dentro de este perímetro se encuentran las calles: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Benito Juárez</li> <li>• Av. Vicente Guerrero</li> <li>• Ignacio Allende Narciso Mendoza</li> <li>• Independencia</li> <li>• Hidalgo</li> <li>• Cinco de febrero y Niños Héroe</li> <li>• Matamoros</li> </ul>	Centro Centro Centro Centro Centro Centro y San Vicente Centro

3. ZONA C:

UBICACIÓN	COLONIA
Esta zona la conforman las siguientes calles y avenidas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luis Donaldo Colosio</li> <li>• Av. Colon</li> <li>• Av. La Esperanza</li> <li>• 16 de septiembre</li> <li>• Cuitlahuac</li> <li>• Santos Degollado</li> <li>• Jose Francisco Ruiz Massieu</li> <li>• Guadalupe Victoria</li> <li>• La Concordia</li> <li>• La Gardenia</li> <li>• Emiliano Zapata</li> <li>• Francisco I. Madero</li> <li>• Moctezuma</li> <li>• Cuauhtemoc</li> </ul>	La Villa La Villa La Villa La Villa La Villa La Villa La Villa La Villa San Vicente San Vicente San Vicente San Vicente San Vicente San Vicente San Vicente San Vicente

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Libertad</li> <li>• La constitución</li> <li>• Vicente Guerrero hacia la Moctezuma</li> <li>• Av. Benito Juarez esquina Industria hacia la Libertad.</li> <li>• Av. Juan Álvarez esquina Industria hacia la Libertad</li> <li>• Av. Ignacio Allende esquina Industria hacia la Constitución</li> <li>• Juan Aldama esquina Industria hacia Constitución</li> <li>• Niños Héroes esquina Juan Aldama hacia la salida a la Luz</li> <li>• 5 de febrero esquina Juan Aldama hacia Loma Bonita</li> <li>• Cerro de la Nube</li> <li>• Av. Mina</li> <li>• Genaro Vázquez</li> <li>• Independencia esquina con Ocampo hacia la Luz</li> <li>• 2 de abril esquina Ocampo hacia Loma Bonita</li> <li>• Álvaro Obregón esquina Ocampo hacia Loma bonita</li> <li>• América esquina Ocampo hacia la Luz</li> <li>• Av. Domingo Gómez hasta la Zaragoza</li> <li>• Av. Nicolás Bravo hasta Zaragoza</li> <li>• Abasolo</li> <li>• Comonfort</li> <li>• La Paz</li> <li>• Av. Morelos hasta América</li> <li>• Av. Morelos</li> <li>• El calvario</li> <li>• Plazuela</li> <li>• Av. La Palma</li> </ul>	<p>San Vicente San Vicente San Vicente</p> <p>San Vicente</p> <p>San Vicente</p> <p>San Vicente</p> <p>San Vicente</p> <p>Loma Bonita</p> <p>Loma Bonita centro</p> <p>Loma Bonita</p> <p>Loma Bonita</p> <p>Loma Bonita</p> <p>Loma Bonita</p> <p>Loma Bonita</p> <p>El Calvario El Calvario El Calvario El Calvario El Calvario El Calvario El Calvario El Calvario El Calvario El Calvario</p>
--	---

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

TIPO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UMA
10 PRECARIA	M2	0.20
20 ECONÓMICA	M2	0.41
30 REGULAR	M2	0.62
40 BUENA	M2	0.83
50 ALBERCAS	M2	1.03

#### 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.

## **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.

## **TIENDA DE AUTOSERVICIOS**

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 are urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación con zapatas corridas, dados, contratraves y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a dase de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de aceros, altura libre de 6 metros, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

## **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **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

### **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.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - La presente tabla de valores de uso de suelo y construcción entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - En termino de lo dispuestos del 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 publicará en la página oficial del municipio de **Tlalixtaquilla de Maldonado** y el periódico oficial del gobierno del Estado de Guerrero

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

**ARTÍCULO CUARTO.** - Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 6** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tlalixtaquilla de Maldonado**, 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.

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 **Tlalixtaquilla de Maldonado, 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 **Xalpatláhuac, 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 **Xalpatláhuac, 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/0964/2022, de fecha 14 de octubre de 2022, la C. Selene Sotelo Maldonado, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Xalpatláhuac, 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 **Xalpatláhuac, 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/0263-74/2022; 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 **Xalpatláhuac, 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 13 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 y de Construcción para el Municipio de **Xalpatláhuac, 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 CM/00028/2022, fechado el 06 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Xalpatláhuac, 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/1032/2022, 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 **Xalpatláhuac, 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 las 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 con 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; Comercial: económica, regular, buena, muy buena; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: Cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, restaurante, bares, tienda de autoservicio, mercado; Especiales: elementos accesorios, obras complementarias; 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 de 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 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 barrios 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 Xalpatláhuac, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 1 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 01 catastral dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Xalpatláhuac 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:

**SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Suelo
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	Terrenos Rústicos

## SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069008	XALPATLAHUAC
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069009	SAN MARTIN AMATITLAN (AMATITLAN)
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069010	CAHUATACHE
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069011	CUBA LIBRE
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069012	IGUALITA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069013	XILOTEPEC (JILOTEPEC CHIQUITO)
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069014	EL PLATANAR (SANTA MARIA GUADALUPE EL PLATANAR)
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069015	QUIAHUITLATZALA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069016	SAN NICOLAS ZOYATLAN (ZOYATLAN)
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069017	TLACOTLA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069018	TLAXCO
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069019	TLAYAHUALCO
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069020	LA VICTORIA (SAN MARTIN LA VICTORIA)
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069021	YERBA SANTA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069022	ZACATIPA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069023	EL MEZQUITE
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069024	AGUA CHANTLA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069025	AXUXUCA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069026	CERRO DE LOS PAREDONES
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069027	COAJTEPEC
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069028	LAS MESITAS
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069029	TECUANEXTOC
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069030	TLAMINCA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069031	COLONIA AXOCHIAPAN
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069032	LA REFORMA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069033	ACHICHIPICO
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069034	BURROTLATELTIA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069035	TETLAJMACHTITLA
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069036	TEPETLAIJTEC (CRUCERO DE TOTOTEPEC)
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069037	TLALIJCUILULCO
12	Guerrero	69	Xalpatláhuac	12069038	ZOYATEPEC

**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

**B). FACTOR DE UBICACIÓN. (Fzo) 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.

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**



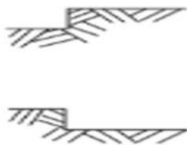
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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.- (Fto) 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:

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

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 **030/P.M./Xalpatláhuac/Sept/2022**, **fechado el 04 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 el ejercicio fiscal 2023; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1032/2022** 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:

#### **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 **Xalpatláhuac, 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 **Xalpatláhuac, 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 **Xalpatláhuac, 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 **Xalpatláhuac, 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 **1** 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 Xalpatláhuac, 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 de los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en revisión de los valores de las Tablas de Valores, se observa que las UMA's no guardan proporcionalidad debida, ya que por sí sola la UMA se actualiza cada año, de acuerdo a los lineamientos que establece el INEGI al final del año del ejercicio fiscal en término y derivado de los ajustes realizados en la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de **Xalpatláhuac, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023, por lo que se ajustan a las establecidas en el ejercicio fiscal del año 2022, evitando cargas impositivas en detrimento de la economía popular.

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 **Xalpatláhuac, 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 **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 **Xalpatláhuac, 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 **XALPATLÁHUAC, 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 **Xalpatláhuac, 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.

#### **1.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. MENOS DE 20 KM</b>	<b>VALOR POR HA EN UMA. MAS DE 20 KM</b>
000	1	Terreno de Riego	125.46	62.73
000	2	Terreno de Humedad	113.62	54.44
000	3	Terreno de Temporal	58.00	39.06
000	4	Terreno de Agostadero Laborable	53.26	27.22



000	5	Terreno de Agostadero Cerril	26.04	13.02
000	6	Terreno de Explotación Forestal	56.81	28.64

## **DESCRIPCION 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.

## 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:

### 1. SECTOR CATASTRAL 001.

El sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Xalpatláhuac, agrupando sus ocho barrios y las zonas periféricas de cada uno de los barrios 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.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA FRACCIONAMIENTO. Y/O	VALOR EN UMA'S POR M <sup>2</sup>
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>001 BARRIO SAN MIGUEL</b>				
001	001	001	16 DE SEPTIEMBRE	2.72
001	001	002	5 DE MAYO	2.72
<b>002 BARRIO DE SAN MARCOS</b>				
001	002	001	SANTUARIO	2.72
001	002	002	16 DE SEPTIEMBRE	2.72
<b>003 BARRIO DE SAN ANDRÉS</b>				
001	003	001	SANTUARIO	2.72
001	003	002	16 DE SEPTIEMBRE	2.72
<b>004 BARRIO SANTA CRUZ</b>				
001	004	001	16 DE SEPTIEMBRE	1.30
001	004	002	5 DE MAYO	1.30
<b>005 BARRIO HIXOTITLA</b>				
001	005	001	5 DE MAYO	1.30
001	005	002	XALPATLAHUAC	1.30
<b>006 BARRIO TLACOMULCO</b>				

001	006	001	TEPEYAC	1.30
001	006	002	XALPATLÁHUAC	1.30
001	006	003	12 DE DICIEMBRE	1.30
<b>007 BARRIO TEPEC-TEPETLATIPA</b>				
001	007	001	SIN NOMBRE	1.30
001	007	002	SIN NOMBRE	1.30
<b>008 BARRIO TLACEKAK</b>				
001	008	001	SIN NOMBRE	0.89
001	008	002	SIN NOMBRE	0.89

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. DE CÓDIGO			Ubicación	
<b>01 CAHUATACHE</b>				
001	001	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	001	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	001	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>002 CUBA LIBRE</b>				
001	002	001	SIN NOMBRE	0.67
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	002	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>003 IGUALITA</b>				
001	003	001	SANTA CATARINA	0.67
001	003	002	EL CALVARIO	0.67
001	003	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>004 XILOTEPEC</b>				
001	004	001	SIN NOMBRE	0.67
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	004	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>005 EL PLATANAR</b>				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67

001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	005	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>006 QUIAHUITLATZALA</b>				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	006	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>007 SAN NICOLAS ZOYATLAN</b>				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	007	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>008 SAN MARTIN AMATITLAN</b>				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	008	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>009 TLACOTLA</b>				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	009	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>010 TLAXCO</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	010	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>011 TLAYAHUALCO</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	011	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>012 LA VICTORIA</b>				

001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	012	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>013 YERBASANTA</b>				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	013	003	TODAS LAS CALLES	0.67
<b>014 ZACATIPA</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.67
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
001	014	003	TODAS LAS CALLES	0.67

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

<b>Uso</b>	<b>Clase</b>	<b>Clase de Construcción</b>	<b>Valor /M2 EN UMA</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.53
	ECONÓMICA	HAB	0.89
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.24
	REGULAR	HAD	1.66
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.07
	BUENA	HAF	2.49
	MUY BUENA	HAG	2.90

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.83
	REGULAR	COB	3.67
	BUENA	COC	7.34
	MUY BUENA	COD	11.00

### 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 **Xalpatláhuac, 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 **Xalpatláhuac, 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 **Xalpatláhuac, 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 **Xalpatláhuac, 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 Zirándaro, 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 **Zirándaro, 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 PMZ/079/2022, de fecha 13 de octubre de 2022, la **Lic. Tania Guadalupe Pacheco Duarte, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Zirándaro, 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 **Zirándaro, 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/0263-79/2021 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 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 **Zirándaro**,

**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 simple del acta de sesión extraordinaria 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 **unanimidad de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Zirándaro, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023, haciendo la aclaración que la propuesta de Tabla de Valores que se analiza, no contiene hoja de firmas del Cabildo municipal, sin embargo, se emite el presente dictamen considerando la validación del Cabildo en el Acta antes mencionada.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número CAT/061022001, de fecha 06 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Zirándaro, 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/1075/2022 de fecha 11 de Octubre del 2022 emite contestación de la manera siguiente: **“ su proyecto de Tabla 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 **Zirándaro, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

## V.- 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 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 riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal y 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, 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, 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 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 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 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 Zirándaro, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas 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% 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 01, dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Zirándaro y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprende el municipio de acuerdo a las siguientes tablas:

### **SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Uso de suelo
12	Guerrero	73	Zirándaro	Terrenos Rústicos

### **SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730001	Zirándaro de los Chávez
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730074	Guayameo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730011	Aratichanguio
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730302	San Rafael
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730022	La Calera (La Calera Vertidor)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730105	Pandacuareo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730050	Cuambio
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730030	Carachurio (Carachurio el Nuevo)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730053	El Cuitaz
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730077	Hacienda Vieja
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730037	Cerano
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730113	La Parota
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730154	San José del Pílon
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730517	La Parota del Cuartel
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730151	San Antonio
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730308	La Florida
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730137	El Ranchito
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730194	Cayuncha
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730217	Las Humedades (La Humedad)

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730372	Émbaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730219	Las Juntas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730002	Acuyan
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730004	El Aguacatito
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730006	Los Alacranes
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730007	Alita
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730009	Las Ánimas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730016	El Bajío
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730017	Los Bancos
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730018	Las Barcinas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730025	El Canal (Santa Rosalía)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730028	La Cañita
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730029	El Capire
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730031	La Carrerita
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730032	Castrejón
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730033	Catatemba
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730034	Cantzimio
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730035	Catzúndaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730038	La Ciénega
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730040	Los Cimientos
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730041	Ciriquicho
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730042	El Cobano
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730044	El Coco
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730046	Corongoros
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730047	Corutzén (Corucén)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730048	El Cuahulotal (El Cuahulote)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730052	Cuirindaral
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730054	La Hacienda de Cujarán
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730055	Cupuán
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730057	El Chaneque
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730059	El Chivo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730062	Colonia Emiliano Zapata
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730063	La Estancia
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730065	Las Fraguas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730069	Las Guacamayas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730070	Los Guajes

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730072	El Guariche (El Guarichicaguaro)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730075	Huicumo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730078	Huanumo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730081	Huitzátaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730082	El Hilamo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730083	Las Juntas de Cujarán (Las Juntas)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730090	Llano Grande
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730091	La Malinche
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730093	Los Medios
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730096	La Mesa
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730099	El Naranja
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730101	Ojo de Agua
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730102	La Ordeña
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730103	La Palma de los Bermúdez
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730104	Palma Sola
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730108	Los Parajitos
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730116	Paso de las Vacas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730118	La Pedregosa
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730121	La Pila Honda (La Pila)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730122	Las Pilas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730125	El Pochote
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730128	Potrero de los Indios
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730129	La Poza
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730131	Pueblo Viejo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730136	La Quiringucua
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730142	El Reparó
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730145	Rincón de Elías
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730146	El Rodeo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730148	Las Salinas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730149	Salsipuedes
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730155	San Miguel
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730161	Tamarindo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730162	La Tasajera
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730164	El Terrero
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730167	Timón (El Timón Caído)

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730169	Tondoche
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730171	Los Tules
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730174	El Zapote
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730175	Ziritzécuaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730176	Zurundanico
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730178	Agua Bendita
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730180	El Arquito
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730181	El Arrastre
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730182	Arroyo Largo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730195	Las Ceibas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730196	La Cimarrona
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730199	Coco de Guayameo (El Coco)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730200	Copítaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730202	Cuapúcuaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730210	La Tuba
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730216	La Huerta
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730233	El Mulato
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730256	El Plátano
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730275	Santa Rosalía (Hacienda Santa Rosalía)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730276	Santa Teresa de Jesús
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730280	El Tamarindo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730281	El Tanque
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730295	El Zapote de Huitzátaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730297	Tzentzénuario Nuevo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730301	Santa Fe
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730310	El Descanso
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730317	El Tarimo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730321	El Luviano
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730325	La Campana
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730333	San Francisco
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730334	Enramadas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730341	El Salto
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730342	El Timbiriche
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730345	Rincón del Pino



Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730350	Laguna de San Marcos (San Marcos)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730353	Las Tareas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730364	Calabazo (El Puerto)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730365	Las Colonias
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730368	Casas Viejas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730369	Ajuno
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730370	Paso Seco
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730371	Carachurio el Viejo (Carachurio Viejo)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730374	Cocochas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730377	Las Juntas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730385	Potrerrillos
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730387	San Antonio
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730393	El Limoncito
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730398	Ahuindo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730399	Los Nopales
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730404	Los Parajes
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730406	Los Charcos (Mangos)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730408	El Aguacate
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730409	El Anono
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730414	La Barranca
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730418	La Brasilera
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730419	Los Brasiles
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730422	La Calera
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730426	El Capulín (Capulinar)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730428	La Cascalotera
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730436	Chagüícuaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730437	El Chivo (Paso el Chivo)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730438	El Chorrillo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730445	El Coyol
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730450	Rancho el Cuajilote
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730452	El Cuarto
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730453	Las Cuatas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730458	Rancho Escobetillo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730459	La Esperanza (Las Cuatas)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730460	La Estancia

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730463	Los Guajes
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730472	La Huaracha (Colonia Buenavista)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730473	La Huerta de San Antonio
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730475	Las Huertas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730483	Las Juntas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730484	Las Juntas de Chupícuaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730486	El Lagarto
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730487	La Laguna
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730492	El Limoncito (El Retaje)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730506	Las Mesas (La Mesa del Suspiro)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730507	Las Minas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730509	El Molino (El Molinito)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730510	El Naranjo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730513	Los Nopales
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730514	Ojo de Agua
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730527	El Paso de los Guajes
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730528	El Picacho
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730534	Pinzándaro
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730546	El Regadillo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730548	El Reparó
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730552	El Rincón (Rincón de las Truchas)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730554	El Rodeo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730558	San José
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730559	San Nicolás
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730562	El Tálamo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730570	Tremesino (Paso Real)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730573	El Tulito
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730582	El Aguacatito (El Aguacate)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730595	El Guayabo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730597	La Parota Mocha
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730599	La Barranca de San Rafael
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730600	La Barranca de los Pelones
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730607	El Crucero
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730608	Crucero de Alita

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730610	La Esperanza
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730611	La Garita
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730616	El Manguito
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730627	San Antonio
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730631	La Garita
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730635	El Plátano
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730636	El Remate
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730637	Rincón de las Ceibas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730647	La Huerta
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730651	El Billete
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730652	Cuirindalito
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730660	El Paso de la Puerta
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730661	El Paso de San Rafael (El Paso)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730664	Presa Unión
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730668	El Rancho Escondido
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730671	El Rincón de los Guajes
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730684	El Guayabo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730689	La Lajita del Pino
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730699	Rancho Nuevo
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730711	Linda Vista
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730717	Rancho Nuevo (Los Palos Altos)
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730720	Los Tejocotes
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730725	Agua Zarca
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730726	El Bonete
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730731	El Canal
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730736	Las Patacuas
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730739	El Solar
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730743	La Zoquitera
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730745	Colonia Nueva Esperanza
12	Guerrero	73	Zirándaro	120730746	El Limoncito [Rancho]

**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.

**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 CAT/061022001, fechado el 06 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/1075/2022 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 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 **Zirándaro, 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 **Zirándaro, 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 mes de enero, el 10% en febrero, así también por cuenta 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 a las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Zirándaro, 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 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 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; 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 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 2021 (porque para el ejercicio fiscal de 2022 siguieron vigentes del 2021); 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 **Zirándaro**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 10** 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 10 de la Ley de Ingresos del municipio de Zirándaro, 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 **Zirándaro, 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 **Zirándaro, Guerrero**, para el ejercicio fiscal de 2023, 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 ZIRÁNDARO, 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 **Zirándaro, 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.**

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

SECTOR	CALLE	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR POR HA. EN UMA
Ubicación				
000	1	Terrenos de Riego	HA	41.42
000	2	Terrenos de Temporal	HA	19.24
000	3	Terrenos de Agostadero Laborable	HA	17.75
000	4	Terrenos de Agostadero Cerril	HA	17.75
000	5	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	HA	355.07

## 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 TEMPORAL.**

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

### **3.- 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.

### **4.- 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.

### **5.- 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.

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:

### 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	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	NARCIZO MENDOZA	0.80
001	001	002	IGNACIO ALLENDE	0.73
001	001	003	VICENTE GUERRERO	0.72
001	001	004	JUAN ALDAMA	0.73
001	001	005	JOSÉ R BERMUDEZ	0.80
001	001	006	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.72
001	001	007	MARCELO PINEDA	0.72
001	001	008	AYUNTAMIENTO	0.80
001	001	009	GUADALUPE VICTORIA	0.72
001	001	010	DR. IGNACIO CHAVEZ	0.72
001	001	011	LAZARO CARDENAS	0.72
001	001	012	POLITECNICO NACIONAL	0.80
001	001	013	MELCHOR OCAMPO	0.73
001	001	014	FRANCISCO I MADERO	0.73
001	001	015	NICOLAS BRAVO	0.8



SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	001	016	BENITO JUAREZ	0.75
<b>002 EL RANCHITO</b>				
001	002	001	NARCIZO MENDOZA	0.72
001	002	002	REVOLUCION	0.70
001	002	003	MIGUEL HIDALGO	0.70
001	002	004	PRIVADA MIGUEL HIDALGO	0.70
001	002	005	NICOLAS ROMERO	0.70
001	002	006	CECILIO GARCIA	0.70
001	002	007	JOSÉ VARELA	0.70
001	002	008	RAMÓN NAVA	0.70
001	002	009	CARRETERA ZIRANDARO ALTAMIRANO	0.70
001	002	010	DR. IGNACIO CHAVEZ	0.70
001	002	011	BOLIVAR SIERRA	0.70
001	002	012	PROLONGACION LAZARO CARDENAS	0.70
001	002	013	POLITECNICO NACIONAL	0.72
001	002	014	MELCHOR OCAMPO	0.72
001	002	015	FRANCISCO I MADERO	0.70
001	002	016	NICOLAS BRAVO	0.72
001	002	017	BENITO JUAREZ	0.72
001	002	018	VICENTE GUERRERO	0.70
001	002	019	DR. IGNACIO CHAVEZ	0.70
<b>003 BUENOS AIRES</b>				
001	003	001	JOSE R BERMUDEZ	0.72
001	003	002	CALLEJON DE LAS GOLONDRINAS	0.68
001	003	003	JUAN DIAZ GONZALEZ	0.68
001	003	004	VICENTE GUERRERO	0.70
001	003	005	EL TOREO	0.70
001	003	006	AVIACION	0.68
001	003	007	JUAN ALDAMA	0.70
001	003	008	EL EJIDO	0.68
001	003	009	DR. IGNACIO CHAVEZ	0.68
001	003	010	TEJEROS	0.70
001	003	011	GUADALUPE VICTORIA	0.72

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCION	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	003	012	PROLONGACION AYUNTAMIENTO	0.68
001	003	013	PROLONGACION MARCELO PINEDA	0.68
001	003	014	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.68
<b>004 EL BARRIO</b>				
001	004	001	GUADALUPE VICTORIA	0.72
001	004	002	TEJEROS	0.70
001	004	003	IGUALDAD	0.68
001	004	004	DR. IGNACIO CHAVEZ	0.68
001	004	005	EL EJIDO	0.68
001	004	006	LAZARO CARDENAS	0.68
001	004	007	POLITECNICO NACIONAL	0.70
001	004	008	MELCHOR OCAMPO	0.70
001	004	009	FRANCISCO I MADERO	0.68
001	004	010	NICOLAS BRAVO	0.68
<b>005 PUERTO VERDE</b>				
001	005	001	Sin nombre	0.68
001	005	002	Andador sin nombre	0.68
001	005	003	Todas las calles	0.68
<b>006 SAN AGUSTÍN</b>				
001	006	001	Sin nombre	0.68
001	006	002	Andador sin nombre	0.68
001	006	003	Todas las calles	0.68
<b>007 SENTIMIENTOS DE LA NACION</b>				
001	007	001	Sin nombre	0.68
001	007	002	Andador sin nombre	0.68
001	007	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>GUAYAMEO</b>				
001	008	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	008	002	Andador sin nombre	0.68
001	008	003	Todas las calles	0.68
<b>ARATICHANGUIO</b>				
001	009	001	Sin nombre	0.68
001	009	002	Andador sin nombre	0.68
001	009	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN RAFAEL</b>				
001	010	001	Sin nombre	0.68
001	010	002	Andador sin nombre	0.68
001	010	003	Todas las calles	0.68
<b>LA CALERA (LA CALERA VERTIDOR)</b>				
001	011	001	Sin nombre	0.68
001	011	002	Andador sin nombre	0.68
001	011	003	Todas las calles	0.68
<b>PANDACUAREO</b>				
001	012	001	Sin nombre	0.68
001	012	002	Andador sin nombre	0.68
001	012	003	Todas las calles	0.68
<b>CUAMBIO</b>				
001	013	001	Sin nombre	0.68
001	013	002	Andador sin nombre	0.68
001	013	003	Todas las calles	0.68
<b>CARACHURIO (CARACHURIO EL NUEVO)</b>				
001	014	001	Sin nombre	0.68
001	014	002	Andador sin nombre	0.68
001	014	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CUITAZ</b>				
001	015	001	Sin nombre	0.68
001	015	002	Andador sin nombre	0.68
001	015	003	Todas las calles	0.68
<b>HACIENDA VIEJA</b>				
001	016	001	Sin nombre	0.68
001	016	002	Andador sin nombre	0.68
001	016	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>CERANO</b>				
001	017	001	Sin nombre	0.68
001	017	002	Andador sin nombre	0.68
001	017	003	Todas las calles	0.68
<b>LA PAROTA</b>				
001	018	001	Sin nombre	0.68
001	018	002	Andador sin nombre	0.68
001	018	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN JOSÉ DEL PILÓN</b>				
001	019	001	Sin nombre	0.68
001	019	002	Andador sin nombre	0.68
001	019	003	Todas las calles	0.68
<b>LA PAROTA DEL CUARTEL</b>				
001	020	001	Sin nombre	0.68
001	020	002	Andador sin nombre	0.68
001	020	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN ANTONIO</b>				
001	021	001	Sin nombre	0.68
001	021	002	Andador sin nombre	0.68
001	021	003	Todas las calles	0.68
<b>LA FLORIDA</b>				
001	022	001	Sin nombre	0.68
001	022	002	Andador sin nombre	0.68
001	022	003	Todas las calles	0.68
<b>EL RANCHITO</b>				
001	023	001	Sin nombre	0.68
001	023	002	Andador sin nombre	0.68
001	023	003	Todas las calles	0.68
<b>CAYUNCHA</b>				
001	024	001	Sin nombre	0.68
001	024	002	Andador sin nombre	0.68
001	024	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS HUMEDADES (LA HUMEDAD)</b>				
001	025	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	025	002	Andador sin nombre	0.68
001	025	003	Todas las calles	0.68
<b>ÉMBARO</b>				
001	026	001	Sin nombre	0.68
001	026	002	Andador sin nombre	0.68
001	026	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS JUNTAS</b>				
001	027	001	Sin nombre	0.68
001	027	002	Andador sin nombre	0.68
001	027	003	Todas las calles	0.68
<b>ACUYAN</b>				
001	028	001	Sin nombre	0.68
001	028	002	Andador sin nombre	0.68
001	028	003	Todas las calles	0.68
<b>EL AGUACATITO</b>				
001	029	001	Sin nombre	0.68
001	029	002	Andador sin nombre	0.68
001	029	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS ALACRANES</b>				
001	030	001	Sin nombre	0.68
001	030	002	Andador sin nombre	0.68
001	030	003	Todas las calles	0.68
<b>ALITA</b>				
001	031	001	Sin nombre	0.68
001	031	002	Andador sin nombre	0.68
001	031	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS ÁNIMAS</b>				
001	032	001	Sin nombre	0.68
001	032	002	Andador sin nombre	0.68
001	032	003	Todas las calles	0.68
<b>EL BAJÍO</b>				
001	033	001	Sin nombre	0.68
001	033	002	Andador sin nombre	0.68
001	033	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>LOS BANCOS</b>				
001	034	001	Sin nombre	0.68
001	034	002	Andador sin nombre	0.68
001	034	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS BARCINAS</b>				
001	035	001	Sin nombre	0.68
001	035	002	Andador sin nombre	0.68
001	035	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CANAL (SANTA ROSALÍA)</b>				
001	036	001	Sin nombre	0.68
001	036	002	Andador sin nombre	0.68
001	036	003	Todas las calles	0.68
<b>LA CAÑITA</b>				
001	037	001	Sin nombre	0.68
001	037	002	Andador sin nombre	0.68
001	037	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CAPIRE</b>				
001	038	001	Sin nombre	0.68
001	038	002	Andador sin nombre	0.68
001	038	003	Todas las calles	0.68
<b>LA CARRERITA</b>				
001	039	001	Sin nombre	0.68
001	039	002	Andador sin nombre	0.68
001	039	003	Todas las calles	0.68
<b>CASTREJÓN</b>				
001	040	001	Sin nombre	0.68
001	040	002	Andador sin nombre	0.68
001	040	003	Todas las calles	0.68
<b>CATATEMBA</b>				
001	041	001	Sin nombre	0.68
001	041	002	Andador sin nombre	0.68
001	041	003	Todas las calles	0.68
<b>CANTZIMIO</b>				
001	042	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	042	002	Andador sin nombre	0.68
001	042	003	Todas las calles	0.68
<b>CATZÚNDARO</b>				
001	043	001	Sin nombre	0.68
001	043	002	Andador sin nombre	0.68
001	043	003	Todas las calles	0.68
<b>LA CIÉNEGA</b>				
001	044	001	Sin nombre	0.68
001	044	002	Andador sin nombre	0.68
001	044	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS CIMIENTOS</b>				
001	045	001	Sin nombre	0.68
001	045	002	Andador sin nombre	0.68
001	045	003	Todas las calles	0.68
<b>CIRIQUICHO</b>				
001	046	001	Sin nombre	0.68
001	046	002	Andador sin nombre	0.68
001	046	003	Todas las calles	0.68
<b>EL COBANO</b>				
001	047	001	Sin nombre	0.68
001	047	002	Andador sin nombre	0.68
001	047	003	Todas las calles	0.68
<b>EL COCO</b>				
001	048	001	Sin nombre	0.68
001	048	002	Andador sin nombre	0.68
001	048	003	Todas las calles	0.68
<b>CORONGOROS</b>				
001	049	001	Sin nombre	0.68
001	049	002	Andador sin nombre	0.68
001	049	003	Todas las calles	0.68
<b>CORUTZÉN (CORUCÉN)</b>				
001	050	001	Sin nombre	0.68
001	050	002	Andador sin nombre	0.68
001	050	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>EL CUAHULOTAL (EL CUAHULOTE)</b>				
001	051	001	Sin nombre	0.68
001	051	002	Andador sin nombre	0.68
001	051	003	Todas las calles	0.68
<b>CUIRINDARAL</b>				
001	052	001	Sin nombre	0.68
001	052	002	Andador sin nombre	0.68
001	052	003	Todas las calles	0.68
<b>LA HACIENDA DE CUJARÁN</b>				
001	053	001	Sin nombre	0.68
001	053	002	Andador sin nombre	0.68
001	053	003	Todas las calles	0.68
<b>CUPUÁN</b>				
001	054	001	Sin nombre	0.68
001	054	002	Andador sin nombre	0.68
001	054	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CHANEQUE</b>				
001	055	001	Sin nombre	0.68
001	055	002	Andador sin nombre	0.68
001	055	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CHIVO</b>				
001	056	001	Sin nombre	0.68
001	056	002	Andador sin nombre	0.68
001	056	003	Todas las calles	0.68
<b>COLONIA EMILIANO ZAPATA</b>				
001	057	001	Sin nombre	0.68
001	057	002	Andador sin nombre	0.68
001	057	003	Todas las calles	0.68
<b>LA ESTANCIA</b>				
001	058	001	Sin nombre	0.68
001	058	002	Andador sin nombre	0.68
001	058	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS FRAGUAS</b>				
001	059	001	Sin nombre	0.68



SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	059	002	Andador sin nombre	0.68
001	059	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS GUACAMAYAS</b>				
001	060	001	Sin nombre	0.68
001	060	002	Andador sin nombre	0.68
001	060	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS GUAJES</b>				
001	061	001	Sin nombre	0.68
001	061	002	Andador sin nombre	0.68
001	061	003	Todas las calles	0.68
<b>EL GUARICHE (EL GUARICHICAGUARO)</b>				
001	062	001	Sin nombre	0.68
001	062	002	Andador sin nombre	0.68
001	062	003	Todas las calles	0.68
<b>HUICUMO</b>				
001	063	001	Sin nombre	0.68
001	063	002	Andador sin nombre	0.68
001	063	003	Todas las calles	0.68
<b>HUANUMO</b>				
001	064	001	Sin nombre	0.68
001	064	002	Andador sin nombre	0.68
001	064	003	Todas las calles	0.68
<b>HUITZÁTARO</b>				
001	065	001	Sin nombre	0.68
001	065	002	Andador sin nombre	0.68
001	065	003	Todas las calles	0.68
<b>EL HILAMO</b>				
001	066	001	Sin nombre	0.68
001	066	002	Andador sin nombre	0.68
001	066	003	Todas las calles	0.68
<b>HUITZÁTARO</b>				
001	067	001	Sin nombre	0.68
001	067	002	Andador sin nombre	0.68
001	067	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>EL HILAMO</b>				
001	068	001	Sin nombre	0.68
001	068	002	Andador sin nombre	0.68
001	068	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS JUNTAS DE CUJARÁN (LAS JUNTAS)</b>				
001	069	001	Sin nombre	0.68
001	069	002	Andador sin nombre	0.68
001	069	003	Todas las calles	0.68
<b>LLANO GRANDE</b>				
001	070	001	Sin nombre	0.68
001	070	002	Andador sin nombre	0.68
001	070	003	Todas las calles	0.68
<b>LA MALINCHE</b>				
001	071	001	Sin nombre	0.68
001	071	002	Andador sin nombre	0.68
001	071	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS MEDIOS</b>				
001	072	001	Sin nombre	0.68
001	072	002	Andador sin nombre	0.68
001	072	003	Todas las calles	0.68
<b>LA MESA</b>				
001	073	001	Sin nombre	0.68
001	073	002	Andador sin nombre	0.68
001	073	003	Todas las calles	0.68
<b>EL NARANJO</b>				
001	074	001	Sin nombre	0.68
001	074	002	Andador sin nombre	0.68
001	074	003	Todas las calles	0.68
<b>OJO DE AGUA</b>				
001	075	001	Sin nombre	0.68
001	075	002	Andador sin nombre	0.68
001	075	003	Todas las calles	0.68
<b>LA ORDEÑA</b>				
001	076	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	076	002	Andador sin nombre	0.68
001	076	003	Todas las calles	0.68
<b>LA PALMA DE LOS BERMÚDEZ</b>				
001	077	001	Sin nombre	0.68
001	077	002	Andador sin nombre	0.68
001	077	003	Todas las calles	0.68
<b>PALMA SOLA</b>				
001	078	001	Sin nombre	0.68
001	078	002	Andador sin nombre	0.68
001	078	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS PARAJITOS</b>				
001	079	001	Sin nombre	0.68
001	079	002	Andador sin nombre	0.68
001	079	003	Todas las calles	0.68
<b>PASO DE LAS VACAS</b>				
001	080	001	Sin nombre	0.68
001	080	002	Andador sin nombre	0.68
001	080	003	Todas las calles	0.68
<b>LA PEDREGOSA</b>				
001	081	001	Sin nombre	0.68
001	081	002	Andador sin nombre	0.68
001	081	003	Todas las calles	0.68
<b>LA PILA HONDA (LA PILA)</b>				
001	082	001	Sin nombre	0.68
001	082	002	Andador sin nombre	0.68
001	082	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS PILAS</b>				
001	083	001	Sin nombre	0.68
001	083	002	Andador sin nombre	0.68
001	083	003	Todas las calles	0.68
<b>EL POCHOTE</b>				
001	084	001	Sin nombre	0.68
001	084	002	Andador sin nombre	0.68
001	084	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>POTRERO DE LOS INDIOS</b>				
001	085	001	Sin nombre	0.68
001	085	002	Andador sin nombre	0.68
001	085	003	Todas las calles	0.68
<b>LA POZA</b>				
001	086	001	Sin nombre	0.68
001	086	002	Andador sin nombre	0.68
001	086	003	Todas las calles	0.68
<b>PUEBLO VIEJO</b>				
001	087	001	Sin nombre	0.68
001	087	002	Andador sin nombre	0.68
001	087	003	Todas las calles	0.68
<b>EL REPARO</b>				
001	088	001	Sin nombre	0.68
001	088	002	Andador sin nombre	0.68
001	088	003	Todas las calles	0.68
<b>RINCÓN DE ELÍAS</b>				
001	089	001	Sin nombre	0.68
001	089	002	Andador sin nombre	0.68
001	089	003	Todas las calles	0.68
<b>EL RODEO</b>				
001	090	001	Sin nombre	0.68
001	090	002	Andador sin nombre	0.68
001	090	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS SALINAS</b>				
001	091	001	Sin nombre	0.68
001	091	002	Andador sin nombre	0.68
001	091	003	Todas las calles	0.68
<b>SALSIPUEDES</b>				
001	092	001	Sin nombre	0.68
001	092	002	Andador sin nombre	0.68
001	092	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN MIGUEL</b>				
001	093	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	093	002	Andador sin nombre	0.68
001	093	003	Todas las calles	0.68
<b>TAMARINDO</b>				
001	094	001	Sin nombre	0.68
001	094	002	Andador sin nombre	0.68
001	094	003	Todas las calles	0.68
<b>LA TASAJERA</b>				
001	095	001	Sin nombre	0.68
001	095	002	Andador sin nombre	0.68
001	095	003	Todas las calles	0.68
<b>EL TERRERO</b>				
001	096	001	Sin nombre	0.68
001	096	002	Andador sin nombre	0.68
001	096	003	Todas las calles	0.68
<b>TIMÓN (EL TIMÓN CAÍDO)</b>				
001	097	001	Sin nombre	0.68
001	097	002	Andador sin nombre	0.68
001	097	003	Todas las calles	0.68
<b>TONDOCHE</b>				
001	098	001	Sin nombre	0.68
001	098	002	Andador sin nombre	0.68
001	098	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS TULES</b>				
001	099	001	Sin nombre	0.68
001	099	002	Andador sin nombre	0.68
001	099	003	Todas las calles	0.68
<b>EL ZAPOTE</b>				
001	100	001	Sin nombre	0.68
001	100	002	Andador sin nombre	0.68
001	100	003	Todas las calles	0.68
<b>ZIRITZÍCUARO</b>				
001	101	001	Sin nombre	0.68
001	101	002	Andador sin nombre	0.68
001	101	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>ZURUNDANICO</b>				
001	102	001	Sin nombre	0.68
001	102	002	Andador sin nombre	0.68
001	102	003	Todas las calles	0.68
<b>AGUA BENDITA</b>				
001	103	001	Sin nombre	0.68
001	103	002	Andador sin nombre	0.68
001	103	003	Todas las calles	0.68
<b>EL ARQUITO</b>				
001	104	001	Sin nombre	0.68
001	104	002	Andador sin nombre	0.68
001	104	003	Todas las calles	0.68
<b>EL ARRASTRE</b>				
001	105	001	Sin nombre	0.68
001	105	002	Andador sin nombre	0.68
001	105	003	Todas las calles	0.68
<b>ARROYO LARGO</b>				
001	106	001	Sin nombre	0.68
001	106	002	Andador sin nombre	0.68
001	106	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS CEIBAS</b>				
001	107	001	Sin nombre	0.68
001	107	002	Andador sin nombre	0.68
001	107	003	Todas las calles	0.68
<b>LA CIMARRONA</b>				
001	108	001	Sin nombre	0.68
001	108	002	Andador sin nombre	0.68
001	108	003	Todas las calles	0.68
<b>COCO DE GUAYAMEO (EL COCO)</b>				
001	109	001	Sin nombre	0.68
001	109	002	Andador sin nombre	0.68
001	109	003	Todas las calles	0.68
<b>COPÍTARO</b>				
001	110	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	110	002	Andador sin nombre	0.68
001	110	003	Todas las calles	0.68
<b>CUAPÚCUARO</b>				
001	111	001	Sin nombre	0.68
001	111	002	Andador sin nombre	0.68
001	111	003	Todas las calles	0.68
<b>LA TUBA</b>				
001	112	001	Sin nombre	0.68
001	112	002	Andador sin nombre	0.68
001	112	003	Todas las calles	0.68
<b>LA HUERTA</b>				
001	113	001	Sin nombre	0.68
001	113	002	Andador sin nombre	0.68
001	113	003	Todas las calles	0.68
<b>EL MULATO</b>				
001	114	001	Sin nombre	0.68
001	114	002	Andador sin nombre	0.68
001	114	003	Todas las calles	0.68
<b>EL PLÁTANO</b>				
001	115	001	Sin nombre	0.68
001	115	002	Andador sin nombre	0.68
001	115	003	Todas las calles	0.68
<b>SANTA ROSALÍA (HACIENDA SANTA ROSALÍA)</b>				
001	116	001	Sin nombre	0.68
001	116	002	Andador sin nombre	0.68
001	116	003	Todas las calles	0.68
<b>SANTA TERESA DE JESÚS</b>				
001	117	001	Sin nombre	0.68
001	117	002	Andador sin nombre	0.68
001	117	003	Todas las calles	0.68
<b>EL TAMARINDO</b>				
001	118	001	Sin nombre	0.68
001	118	002	Andador sin nombre	0.68
001	118	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>EL TANQUE</b>				
001	119	001	Sin nombre	0.68
001	119	002	Andador sin nombre	0.68
001	119	003	Todas las calles	0.68
<b>EL ZAPOTE DE HUITZÁTARO</b>				
001	120	001	Sin nombre	0.68
001	120	002	Andador sin nombre	0.68
001	120	003	Todas las calles	0.68
<b>TZENTZÉNGUARO NUEVO</b>				
001	121	001	Sin nombre	0.68
001	121	002	Andador sin nombre	0.68
001	121	003	Todas las calles	0.68
<b>SANTA FE</b>				
001	122	001	Sin nombre	0.68
001	122	002	Andador sin nombre	0.68
001	122	003	Todas las calles	0.68
<b>EL DESCANSO</b>				
001	123	001	Sin nombre	0.68
001	123	002	Andador sin nombre	0.68
001	123	003	Todas las calles	0.68
<b>EL TARIMO</b>				
001	124	001	Sin nombre	0.68
001	124	002	Andador sin nombre	0.68
001	124	003	Todas las calles	0.68
<b>EL LUVIANO</b>				
001	125	001	Sin nombre	0.68
001	125	002	Andador sin nombre	0.68
001	125	003	Todas las calles	0.68
<b>LA CAMPANA</b>				
001	126	001	Sin nombre	0.68
001	126	002	Andador sin nombre	0.68
001	126	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN FRANCISCO</b>				
001	127	001	Sin nombre	0.68



SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	127	002	Andador sin nombre	0.68
001	127	003	Todas las calles	0.68
<b>ENRAMADAS</b>				
001	128	001	Sin nombre	0.68
001	128	002	Andador sin nombre	0.68
001	128	003	Todas las calles	0.68
<b>EL SALTO</b>				
001	129	001	Sin nombre	0.68
001	129	002	Andador sin nombre	0.68
001	129	003	Todas las calles	0.68
<b>EL TIMBIRICHE</b>				
001	130	001	Sin nombre	0.68
001	130	002	Andador sin nombre	0.68
001	130	003	Todas las calles	0.68
<b>RINCÓN DEL PINO</b>				
001	131	001	Sin nombre	0.68
001	131	002	Andador sin nombre	0.68
001	131	003	Todas las calles	0.68
<b>LAGUNA DE SAN MARCOS (SAN MARCOS)</b>				
001	132	001	Sin nombre	0.68
001	132	002	Andador sin nombre	0.68
001	132	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS TAREAS</b>				
001	133	001	Sin nombre	0.68
001	133	002	Andador sin nombre	0.68
001	133	003	Todas las calles	0.68
<b>CALABAZO (EL PUERTO)</b>				
001	134	001	Sin nombre	0.68
001	134	002	Andador sin nombre	0.68
001	134	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS COLONIAS</b>				
001	135	001	Sin nombre	0.68
001	135	002	Andador sin nombre	0.68
001	135	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>CASAS VIEJAS</b>				
001	136	001	Sin nombre	0.68
001	136	002	Andador sin nombre	0.68
001	136	003	Todas las calles	0.68
<b>AJUNO</b>				
001	137	001	Sin nombre	0.68
001	137	002	Andador sin nombre	0.68
001	137	003	Todas las calles	0.68
<b>PASO SECO</b>				
001	138	001	Sin nombre	0.68
001	138	002	Andador sin nombre	0.68
001	138	003	Todas las calles	0.68
<b>CARACHURIO EL VIEJO (CARACHURIO VIEJO)</b>				
001	139	001	Sin nombre	0.68
001	139	002	Andador sin nombre	0.68
001	139	003	Todas las calles	0.68
<b>COCOCHAS</b>				
001	140	001	Sin nombre	0.68
001	140	002	Andador sin nombre	0.68
001	140	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS JUNTAS</b>				
001	141	001	Sin nombre	0.68
001	141	002	Andador sin nombre	0.68
001	141	003	Todas las calles	0.68
<b>POTRERILLOS</b>				
001	142	001	Sin nombre	0.68
001	142	002	Andador sin nombre	0.68
001	142	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN ANTONIO</b>				
001	143	001	Sin nombre	0.68
001	143	002	Andador sin nombre	0.68
001	143	003	Todas las calles	0.68
<b>EL LIMONCITO</b>				
001	144	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	144	002	Andador sin nombre	0.68
001	144	003	Todas las calles	0.68
<b>AHUINDO</b>				
001	145	001	Sin nombre	0.68
001	145	002	Andador sin nombre	0.68
001	145	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS NOPALES</b>				
001	146	001	Sin nombre	0.68
001	146	002	Andador sin nombre	0.68
001	146	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS PARAJES</b>				
001	147	001	Sin nombre	0.68
001	147	002	Andador sin nombre	0.68
001	147	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS CHARCOS (MANGOS)</b>				
001	148	001	Sin nombre	0.68
001	148	002	Andador sin nombre	0.68
001	148	003	Todas las calles	0.68
<b>EL AGUACATE</b>				
001	149	001	Sin nombre	0.68
001	149	002	Andador sin nombre	0.68
001	149	003	Todas las calles	0.68
<b>EL ANONO</b>				
001	150	001	Sin nombre	0.68
001	150	002	Andador sin nombre	0.68
001	150	003	Todas las calles	0.68
<b>LA BARRANCA</b>				
001	151	001	Sin nombre	0.68
001	151	002	Andador sin nombre	0.68
001	151	003	Todas las calles	0.68
<b>LA BRASILEIRA</b>				
001	152	001	Sin nombre	0.68
001	152	002	Andador sin nombre	0.68
001	152	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>LOS BRASILES</b>				
001	153	001	Sin nombre	0.68
001	153	002	Andador sin nombre	0.68
001	153	003	Todas las calles	0.68
<b>LA CALERA</b>				
001	154	001	Sin nombre	0.68
001	154	002	Andador sin nombre	0.68
001	154	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CAPULÍN (CAPULINAR)</b>				
001	155	001	Sin nombre	0.68
001	155	002	Andador sin nombre	0.68
001	155	003	Todas las calles	0.68
<b>LA CASCALOTERA</b>				
001	156	001	Sin nombre	0.68
001	156	002	Andador sin nombre	0.68
001	156	003	Todas las calles	0.68
<b>CHAGÜICUARO</b>				
001	157	001	Sin nombre	0.68
001	157	002	Andador sin nombre	0.68
001	157	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CHIVO (PASO EL CHIVO)</b>				
001	158	001	Sin nombre	0.68
001	158	002	Andador sin nombre	0.68
001	158	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CHORRILLO</b>				
001	159	001	Sin nombre	0.68
001	159	002	Andador sin nombre	0.68
001	159	003	Todas las calles	0.68
<b>EL COYOL</b>				
001	160	001	Sin nombre	0.68
001	160	002	Andador sin nombre	0.68
001	160	003	Todas las calles	0.68
<b>RANCHO EL CUAJILOTE</b>				
001	161	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	161	002	Andador sin nombre	0.68
001	161	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CUARTO</b>				
001	162	001	Sin nombre	0.68
001	162	002	Andador sin nombre	0.68
001	162	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS CUATAS</b>				
001	163	001	Sin nombre	0.68
001	163	002	Andador sin nombre	0.68
001	163	003	Todas las calles	0.68
<b>RANCHO ESCOBETILLO</b>				
001	164	001	Sin nombre	0.68
001	164	002	Andador sin nombre	0.68
001	164	003	Todas las calles	0.68
<b>LA ESPERANZA (LAS CUATAS)</b>				
001	165	001	Sin nombre	0.68
001	165	002	Andador sin nombre	0.68
001	165	003	Todas las calles	0.68
<b>LA ESTANCIA</b>				
001	166	001	Sin nombre	0.68
001	166	002	Andador sin nombre	0.68
001	166	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS GUAJES</b>				
001	167	001	Sin nombre	0.68
001	167	002	Andador sin nombre	0.68
001	167	003	Todas las calles	0.68
<b>LA HUARACHA (COLONIA BUENAVISTA)</b>				
001	168	001	Sin nombre	0.68
001	168	002	Andador sin nombre	0.68
001	168	003	Todas las calles	0.68
<b>LA HUERTA DE SAN ANTONIO</b>				
001	169	001	Sin nombre	0.68
001	169	002	Andador sin nombre	0.68
001	169	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>LAS HUERTAS</b>				
001	170	001	Sin nombre	0.68
001	170	002	Andador sin nombre	0.68
001	170	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS JUNTAS</b>				
001	171	001	Sin nombre	0.68
001	171	002	Andador sin nombre	0.68
001	171	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS JUNTAS DE CHUPÍCUARO</b>				
001	172	001	Sin nombre	0.68
001	172	002	Andador sin nombre	0.68
001	172	003	Todas las calles	0.68
<b>EL LAGARTO</b>				
001	173	001	Sin nombre	0.68
001	173	002	Andador sin nombre	0.68
001	173	003	Todas las calles	0.68
<b>LA LAGUNA</b>				
001	174	001	Sin nombre	0.68
001	174	002	Andador sin nombre	0.68
001	174	003	Todas las calles	0.68
<b>EL LIMONCITO (EL RETAJE)</b>				
001	175	001	Sin nombre	0.68
001	175	002	Andador sin nombre	0.68
001	175	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS MESAS (LA MESA DEL SUSPIRO)</b>				
001	176	001	Sin nombre	0.68
001	176	002	Andador sin nombre	0.68
001	176	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS MINAS</b>				
001	177	001	Sin nombre	0.68
001	177	002	Andador sin nombre	0.68
001	177	003	Todas las calles	0.68
<b>EL MOLINO (EL MOLINITO)</b>				
001	178	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	178	002	Andador sin nombre	0.68
001	178	003	Todas las calles	0.68
<b>EL NARANJO</b>				
001	179	001	Sin nombre	0.68
001	179	002	Andador sin nombre	0.68
001	179	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS NOPALES</b>				
001	180	001	Sin nombre	0.68
001	180	002	Andador sin nombre	0.68
001	180	003	Todas las calles	0.68
<b>OJO DE AGUA</b>				
001	181	001	Sin nombre	0.68
001	181	002	Andador sin nombre	0.68
001	181	003	Todas las calles	0.68
<b>EL PASO DE LOS GUAJES</b>				
001	182	001	Sin nombre	0.68
001	182	002	Andador sin nombre	0.68
001	182	003	Todas las calles	0.68
<b>EL PICACHO</b>				
001	183	001	Sin nombre	0.68
001	183	002	Andador sin nombre	0.68
001	183	003	Todas las calles	0.68
<b>PINZÁNDARO</b>				
001	184	001	Sin nombre	0.68
001	184	002	Andador sin nombre	0.68
001	184	003	Todas las calles	0.68
<b>EL REGADILLO</b>				
001	185	001	Sin nombre	0.68
001	185	002	Andador sin nombre	0.68
001	185	003	Todas las calles	0.68
<b>EL REPARO</b>				
001	186	001	Sin nombre	0.68
001	186	002	Andador sin nombre	0.68
001	186	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>EL RINCÓN (RINCÓN DE LAS TRUCHAS)</b>				
001	187	001	Sin nombre	0.68
001	187	002	Andador sin nombre	0.68
001	187	003	Todas las calles	0.68
<b>EL RODEO</b>				
001	188	001	Sin nombre	0.68
001	188	002	Andador sin nombre	0.68
001	188	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN JOSÉ</b>				
001	189	001	Sin nombre	0.68
001	189	002	Andador sin nombre	0.68
001	189	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN NICOLÁS</b>				
001	190	001	Sin nombre	0.68
001	190	002	Andador sin nombre	0.68
001	190	003	Todas las calles	0.68
<b>EL TÁLAMO</b>				
001	191	001	Sin nombre	0.68
001	191	002	Andador sin nombre	0.68
001	191	003	Todas las calles	0.68
<b>TREMESINO (PASO REAL)</b>				
001	192	001	Sin nombre	0.68
001	192	002	Andador sin nombre	0.68
001	192	003	Todas las calles	0.68
<b>EL TULITO</b>				
001	193	001	Sin nombre	0.68
001	193	002	Andador sin nombre	0.68
001	193	003	Todas las calles	0.68
<b>EL AGUACATITO (EL AGUACATE)</b>				
001	194	001	Sin nombre	0.68
001	194	002	Andador sin nombre	0.68
001	194	003	Todas las calles	0.68
<b>EL GUAYABO</b>				
001	195	001	Sin nombre	0.68



SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	195	002	Andador sin nombre	0.68
001	195	003	Todas las calles	0.68
<b>LA PAROTA MOCHA</b>				
001	196	001	Sin nombre	0.68
001	196	002	Andador sin nombre	0.68
001	196	003	Todas las calles	0.68
<b>LA BARRANCA DE SAN RAFAEL</b>				
001	197	001	Sin nombre	0.68
001	197	002	Andador sin nombre	0.68
001	197	003	Todas las calles	0.68
<b>LA BARRANCA DE LOS PELONES</b>				
001	198	001	Sin nombre	0.68
001	198	002	Andador sin nombre	0.68
001	198	003	Todas las calles	0.68
<b>LA BARRANCA DE LOS PELONES</b>				
001	199	001	Sin nombre	0.68
001	199	002	Andador sin nombre	0.68
001	199	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CRUCERO</b>				
001	200	001	Sin nombre	0.68
001	200	002	Andador sin nombre	0.68
001	200	003	Todas las calles	0.68
<b>CRUCERO DE ALITA</b>				
001	201	001	Sin nombre	0.68
001	201	002	Andador sin nombre	0.68
001	201	003	Todas las calles	0.68
<b>LA ESPERANZA</b>				
001	202	001	Sin nombre	0.68
001	202	002	Andador sin nombre	0.68
001	202	003	Todas las calles	0.68
<b>LA GARITA</b>				
001	203	001	Sin nombre	0.68
001	203	002	Andador sin nombre	0.68
001	203	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>EL MANGUITO</b>				
001	204	001	Sin nombre	0.68
001	204	002	Andador sin nombre	0.68
001	204	003	Todas las calles	0.68
<b>SAN ANTONIO</b>				
001	205	001	Sin nombre	0.68
001	205	002	Andador sin nombre	0.68
001	205	003	Todas las calles	0.68
<b>EL PLÁTANO</b>				
001	206	001	Sin nombre	0.68
001	206	002	Andador sin nombre	0.68
001	206	003	Todas las calles	0.68
<b>EL REMATE</b>				
001	207	001	Sin nombre	0.68
001	207	002	Andador sin nombre	0.68
001	207	003	Todas las calles	0.68
<b>RINCÓN DE LAS CEIBAS</b>				
001	208	001	Sin nombre	0.68
001	208	002	Andador sin nombre	0.68
001	208	003	Todas las calles	0.68
<b>LA HUERTA</b>				
001	209	001	Sin nombre	0.68
001	209	002	Andador sin nombre	0.68
001	209	003	Todas las calles	0.68
<b>EL BILLETE</b>				
001	210	001	Sin nombre	0.68
001	210	002	Andador sin nombre	0.68
001	210	003	Todas las calles	0.68
<b>QUIRINDALITO</b>				
001	211	001	Sin nombre	0.68
001	211	002	Andador sin nombre	0.68
001	211	003	Todas las calles	0.68
<b>EL PASO DE LA PUERTA</b>				
001	212	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	212	002	Andador sin nombre	0.68
001	212	003	Todas las calles	0.68
<b>EL PASO DE SAN RAFAEL (EL PASO)</b>				
001	213	001	Sin nombre	0.68
001	213	002	Andador sin nombre	0.68
001	213	003	Todas las calles	0.68
<b>PRESA UNIÓN</b>				
001	214	001	Sin nombre	0.68
001	214	002	Andador sin nombre	0.68
001	214	003	Todas las calles	0.68
<b>EL RANCHO ESCONDIDO</b>				
001	215	001	Sin nombre	0.68
001	215	002	Andador sin nombre	0.68
001	215	003	Todas las calles	0.68
<b>EL RINCÓN DE LOS GUAJES</b>				
001	216	001	Sin nombre	0.68
001	216	002	Andador sin nombre	0.68
001	216	003	Todas las calles	0.68
<b>EL GUAYABO</b>				
001	217	001	Sin nombre	0.68
001	217	002	Andador sin nombre	0.68
001	217	003	Todas las calles	0.68
<b>LA LAJITA DEL PINO</b>				
001	218	001	Sin nombre	0.68
001	218	002	Andador sin nombre	0.68
001	218	003	Todas las calles	0.68
<b>RANCHO NUEVO</b>				
001	219	001	Sin nombre	0.68
001	219	002	Andador sin nombre	0.68
001	219	003	Todas las calles	0.68
<b>LINDA VISTA</b>				
001	220	001	Sin nombre	0.68
001	220	002	Andador sin nombre	0.68
001	220	003	Todas las calles	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
<b>RANCHO NUEVO (LOS PALOS ALTOS)</b>				
001	221	001	Sin nombre	0.68
001	221	002	Andador sin nombre	0.68
001	221	003	Todas las calles	0.68
<b>LOS TEJOCOTES</b>				
001	222	001	Sin nombre	0.68
001	022	002	Andador sin nombre	0.68
001	022	003	Todas las calles	0.68
<b>AGUA ZARCA</b>				
001	223	001	Sin nombre	0.68
001	223	002	Andador sin nombre	0.68
001	223	003	Todas las calles	0.68
<b>EL BONETE</b>				
001	224	001	Sin nombre	0.68
001	224	002	Andador sin nombre	0.68
001	224	003	Todas las calles	0.68
<b>EL CANAL</b>				
001	225	001	Sin nombre	0.68
001	225	002	Andador sin nombre	0.68
001	225	003	Todas las calles	0.68
<b>LAS PATACUAS</b>				
001	226	001	Sin nombre	0.68
001	226	002	Andador sin nombre	0.68
001	226	003	Todas las calles	0.68
<b>EL SOLAR</b>				
001	227	001	Sin nombre	0.68
001	227	002	Andador sin nombre	0.68
001	227	003	Todas las calles	0.68
<b>LA ZOQUITERA</b>				
001	228	001	Sin nombre	0.68
001	228	002	Andador sin nombre	0.68
001	228	003	Todas las calles	0.68
<b>COLONIA NUEVA ESPERANZA</b>				
001	229	001	Sin nombre	0.68

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	LOCALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
001	229	002	Andador sin nombre	0.68
001	229	003	Todas las calles	0.68
<b>EL LIMONCITO [RANCHO]</b>				
001	230	001	Sin nombre	0.68
001	230	002	Andador sin nombre	0.68
001	230	003	Todas las calles	0.68

### 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.

### **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	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA)
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.80
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.82
	REGULAR	HAD	0.84
	INTERES MEDIO	HAE	0.86
	BUENA	HAF	0.88
	MUY BUENA	HAG	0.95
	LUJO	HAH	1.00

### **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 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	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA)
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	0.94
	REGULAR	COB	1.00
	BUENA	COC	1.04
	MUY BUENA	COD	1.18
	LUJO	COE	1.50

	DEPARTAMENTAL	COF	2.00
--	---------------	-----	------

## 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.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	1.36
	LIGERA	INB	1.50
	MEDIANA	INC	1.84
	PESADA	IND	2.00

## 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, 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.

**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.

**HOTEL 5 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 e internet, vigilancia privada.

**HOTEL GRAN LUJO.**

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 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, 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.

### **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 DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
EQUIPAMIENTO	CINE O AUDITORIO	EQA	0.80
	ESCUELA	EQB	0.65
	OFICINAS	EQC	0.60
	ESTACIONAMIENTOS	EQD	0.60
	HOSPITAL	EQE	0.60
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQF	0.80
	HOTEL/MOTEL CLASE BUENA	EQG	0.85
	HOTELES DE 1 A 4 ESTRELLAS	EQH	1.00
	HOTEL 5 ESTRELLAS	EQI	1.10
	HOTEL GRAN LUJO	EQJ	1.15
	RESTAURANTES	EQK	0.80
	BARES	EQL	0.80
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQM	0.80
	MERCADO	EQN	0.65

## **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 al 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 ELECTRICAS

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.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
INSTALACIONES ESPECIALES	DUCTOS DE VENTILACIÓN	IEA	0.45
	DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE AIRE	IEB	0.45
	DUSCTOS DE BASURA	IEC	0.75
	DUCTOS DE ROPA	IED	0.75
	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEE	0.15
	REDES COMPUTACIONALES	IEF	0.75
	SISTEMAS DE DOMÓTICA	IEG	0.75
	PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA	IEH	0.80
	SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL	IEI	0.45
	ELEVADORES	IEJ	1.15

## **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 trasferir el calor.

### **DEPOSITO 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 ASPIRACION 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.

<b>USO</b>	<b>CLASE:</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCION</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA.</b>
<b>ELEMENTOS ACCESORIOS</b>	HIDRONEUMÁTICOS	EAA	0.65
	PANELES SOLARES	EAB	0.70
	CALENTADORES SOLARES	EAC	0.70
	GENERADOR DE GASOLINA O DIESEL	EAD	0.70
	CALDERA	EAE	0.70
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	EAF	0.70

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
	PANTALLA DE PROYECCIÓN	EAG	0.70
	SISTEMA DE ASPIRACION CENTRAL	EAH	0.70
	BÓVEDA DE SEGURIDAD	EAI	0.70
	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	EAJ	0.70
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAK	0.70

### **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.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	0.60
	CELOSÍAS	OCB	0.60
	REJAS	OCC	0.55
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCD	0.60
	PÉRGOLAS	OCE	0.65
	JARDINES	OCF	0.60
	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCG	0.60
	TERRAZAS	OCH	0.65
	BALCONES	OCI	0.65
	COCINAS INTEGRALES	OCJ	0.65
	RIEGO POR ASPERSIÓN	OCK	0.50
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCL	0.85
	COBERTIZOS	OCM	0.60
	CINES Y AUDITORIO	OCN	0.65
	PAVIMENTACIÓN	OCO	0.70
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCP	0.60

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
	COBERTIZOS	OCQ	0.60
	PAVIMENTACIÓN	OCR	0.65
	ESTACIONAMIENTO	OCS	0.60
	PALAPA	OCT	0.60
	CASETA DE VIGILANCIA	OCU	0.60

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción, 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 10** de la Ley de Ingresos del municipio de **Zirándaro**, 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 al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Zirándaro, 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 MORG  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 **Zirándaro, 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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 MZG/PM/160/2022, del 12 de octubre de 2022, el Ciudadano Rogelio Ramos Tecorral, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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/0263-80/2022, 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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 MZG/PM/TV2023/0044/2022, fechado el 10 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Zitlala**, 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/1077/2022, de fecha 10 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, lujo, departamental; **industrial**: económica, 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 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 una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas zonas 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; 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 39.46 % con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de 45.17%.

Cabe mencionar que se considera una tasa de 1.00 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 a la zona catastral homogénea más próxima.

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

**SECTOR CATASTRAL 000**

<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	74	Zitlala	0001	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 localidad</b>
12	Guerrero	74	Zitlala	0001	Zitlala
12	Guerrero	74	Zitlala	0002	Ahuacuahutla
12	Guerrero	74	Zitlala	0003	Aquixtla
12	Guerrero	74	Zitlala	0004	Ayotzinapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0005	Azoacapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0006	Coacoyul
12	Guerrero	74	Zitlala	0007	Cuapexco
12	Guerrero	74	Zitlala	0008	Ixcatla
12	Guerrero	74	Zitlala	0009	Ocotitlán
12	Guerrero	74	Zitlala	0010	Pochahuizco
12	Guerrero	74	Zitlala	0011	Quetzalcoatlán de las Palmas
12	Guerrero	74	Zitlala	0012	Rancho de las Lomas
12	Guerrero	74	Zitlala	0013	San Marcos de las Rosas
12	Guerrero	74	Zitlala	0014	Tlapehualapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0015	Tlaltempanapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0016	Tonalapa
12	Guerrero	74	Zitlala	0017	Topiltepec
12	Guerrero	74	Zitlala	0019	Las Trancas
12	Guerrero	74	Zitlala	0020	Viramontes
12	Guerrero	74	Zitlala	0022	Yetlancingo
12	Guerrero	74	Zitlala	0023	Mazatepec
12	Guerrero	74	Zitlala	0024	Apancingo
12	Guerrero	74	Zitlala	0025	Agua Zarca
12	Guerrero	74	Zitlala	0027	Colonia Teyapan
12	Guerrero	74	Zitlala	0029	Llano Grande
12	Guerrero	74	Zitlala	0031	Rancho Lomita
12	Guerrero	74	Zitlala	0032	Zacayahutla
12	Guerrero	74	Zitlala	0034	Totola
12	Guerrero	74	Zitlala	0036	Astillero
12	Guerrero	74	Zitlala	0038	Huiscomulco
12	Guerrero	74	Zitlala	0039	Tizayucan
12	Guerrero	74	Zitlala	0043	Teteyitic (Tetehtic)
12	Guerrero	74	Zitlala	0044	Laguna de Tlalahuacate
12	Guerrero	74	Zitlala	0045	Coyoacán
12	Guerrero	74	Zitlala	0046	Rancho el Progreso

**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

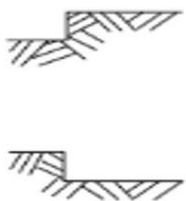
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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



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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

#### FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

POR 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 MZG/PM/TV/2023/001/2022, fechado el 22 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/1077/2022 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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, 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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 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 Zitlala, 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 **Zitlala**, 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 **39.46 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **45.17 %**, 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 **Zitlala**, 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 ZITLALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**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.	750.00
000	2	Terrenos de Humedad.	710.14
000	3	Terrenos de Temporal.	591.78
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	532.60
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	177.53
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	177.53
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	710.14
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	710.14

**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.

<b>BARRIOS Y COLONIAS DE LA LOCALIDAD DE ZITLALA</b>				
<b>SECTOR</b>	<b>COLONIA/BARRIO</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA</b>
<b>No. de Código</b>		<b>Ubicación</b>		
<b>COLONIA:001 BARRIO DE LA CABECERA</b>				
001	001	001	Calle Aldama	4.44
001	001	002	Calle Benito Juárez	4.44
001	001	003	Calle Álvaro Obregón	4.44
001	001	004	Calle Nicolás Bravo	4.44
001	001	005	Calle Cuauhtémoc	4.44
001	001	006	Calle Mina	4.44
001	001	007	Calle Cuitláhuac	4.44
001	001	008	Calle Zaragoza	4.44
001	001	009	Calle General Vicente Guerrero	4.44
001	001	010	Calle Francisco I. Madero	4.44
001	001	011	Calle Hidalgo	4.44
001	001	012	Calle Venustiano Carranza	4.44
001	001	013	Calle Morelos	4.44
<b>COLONIA:002 BARRIO DE SAN MATEO</b>				
001	002	001	Calle Iturbide	4.00
001	002	002	Calle Juan Álvarez	4.00
001	002	003	Calle Allende	4.00
001	002	004	Calle Venustiano Carranza	4.00
001	002	005	Calle Nicolás Bravo	4.00
001	002	006	Calle Hidalgo	4.00
001	002	007	Calle Zaragoza	4.00
001	002	008	Calle Aldama	4.00
001	002	009	Calle Luis Donald Colosio	3.55
001	002	010	Callejón Iturbide	3.55
001	002	011	Calle Cerrada de Iturbide	3.55
<b>COLONIA:003 BARRIO DE SAN FRANCISCO</b>				
001	003	001	Calle General Abelardo Rodríguez	3.55
001	003	002	Calle Ignacio Manuel Altamirano	3.55
001	003	003	Calle Nicolás Bravo	3.55



001	003	004	Calle Galeana	3.55
001	003	005	Calle Benito Juárez	3.55
001	003	006	Calle Francisco I. Madero	3.55
001	003	007	Callejón Obregón	3.55
001	003	008	Calle Revolución	3.55
001	003	009	Calle Cuitláhuac	3.55
001	003	010	Calle Matamoros	3.55
001	003	011	Calle Benito Juárez	3.55
001	003	012	Calle Álvaro Obregón	3.55
<b>COLONIA:004 FIDEL CUCHILLO</b>				
001	004	001	Calle Prolongación Gral. Alberto Rodríguez	3.00
001	004	002	Calle Netzahualcóyotl	3.00
001	004	003	Calle Juan Pablo Cuchillo	3.00
001	004	004	Callejón Altamirano	3.00
<b>COLONIA:005 CUAUHTEMOC</b>				
001	005	001	Calle Genaro Vázquez	3.00
001	005	002	Calle Lucio Cabañas	3.00
001	005	003	Calle Comandante Marcos Villasana	3.00
001	005	004	Calle Noé Ramos Cabrera	3.00
001	005	005	Calle las Estrellas	3.00
001	005	006	Calle Zitlaltépec	3.00
<b>COLONIA:006 CARDENAS</b>				
001	006	001	Calle Noé Ramos Cabrera	3.00
001	006	002	Calle Tehuiztític	3.00
001	006	003	Calle Luis Donald Colosio	3.00
001	006	004	Calle Cerrito	3.00
001	006	005	Calle Cuitláhuac	3.00
001	006	006	Calle Matamoros	3.00

<b>BARRIOS Y COLONIAS DE LA LOCALIDAD DE POCHAHUIZCO</b>				
<b>SECTOR</b>	<b>COLONIA/BARRIO</b>	<b>CALLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA</b>
			<b>Ubicación</b>	
<b>No. de Código</b>				

<b>COLONIA:007 BARRIO CENTRO</b>				
001	007	001	Vicente Guerrero	3.55
001	007	002	Enrique C. Rebsamen	3.55
001	007	003	Rodolfo Neri Vela	3.55
001	007	004	Camino Real	3.55
001	007	005	5 De Mayo	3.55
001	007	006	Apóstol	3.55
001	007	007	Lázaro Cárdenas	3.55
001	007	008	Girasoles	3.55
001	007	009	Benito Juárez	3.55
001	007	010	Bugambilias	3.55
001	007	011	25 De Julio	3.55
001	007	012	16 De Septiembre	3.55
001	007	013	San Antonio	3.55
001	007	014	Laureles	3.55
001	007	015	Morelos	3.55
001	007	016	Copeños	3.55
001	007	017	Universal	3.55
001	007	018	Juan Pablo II	3.55
001	007	019	Virgen De Los Remedios	3.55
001	007	020	San Nicolás	3.55
001	007	021	San Rafael	3.55
001	007	022	De La Cruz	3.55
001	007	023	Santiago Apóstol	3.55
001	007	024	Morelos	3.55
001	007	025	Los Pinos	3.55
001	007	026	Tecuchillo	3.55
001	007	027	San Miguelito	3.55
001	007	028	Sagrado Corazón	3.55
001	007	029	El Rosario	3.55
<b>COLONIA:008 BARRIO DE LA UNION</b>				
001	008	001	Enrique C. Rebsamen	3.00
001	008	002	La Unión	3.00
001	008	003	Violeta	3.00
001	008	004	Los Lirios	3.00
001	008	005	Unidad	3.00
001	008	006	La Loma	3.00
001	008	007	Tecuchillo	3.00

001	008	008	Jazmín	3.00
001	008	009	De La Primaria	3.00
001	008	010	Rey David	3.00
001	008	011	De Los Rosales	3.00
001	008	012	El Tanque	3.00
001	008	013	Las Jacarandas	3.00
001	008	014	Villa De Las Flores	3.00
001	008	015	El Mango	3.00
001	008	016	Las Mesas	3.00
001	008	017	Las Palmas	3.00
001	008	018	San Bartolo	3.00
001	008	019	Villa De Las Flores	3.00
001	008	020	Callejón Las Adelfas	3.00
001	008	021	El Calvario	3.00
001	008	022	Callejón Del Tanque	3.00
<b>COLONIA:009 BARRIO GUERRERO</b>				
001	009	001	Enrique C. Rebsamen	3.00
001	009	002	Rodolfo Neri Vela	3.00
001	009	003	Virgen De Los Dolores	3.00
001	009	004	Bachilleres	3.00
001	009	005	A Los Pozos Cuates	3.00
001	009	006	Orquídea	3.00
001	009	007	Vicente Guerrero	3.00
001	009	008	Los Claveles	3.00
001	009	009	San Lucas	3.00
001	009	010	San Marcos	3.00
001	009	011	De Las Rosas	3.00
001	009	012	Callejón San Ramos	3.00
001	009	013	Miguel Hidalgo	3.00
001	009	014	Copeños	3.00
001	009	015	Callejón San Miguel	3.00
001	009	016	El Terrero	3.00
001	009	017	Agua Salada	3.00
001	009	018	Camino Real	3.00
001	009	019	José María Morelos Y Pavón	3.00
001	009	020	Renacimiento Del Jaguar	3.00
001	009	021	Camino Emiliano Zapata	3.00
<b>COLONIA:010 BARRIO EL CALVARIO</b>				

001	010	001	De Las Animas	3.00
001	010	002	El Calvario	3.00
001	010	003	De La Cruz	3.00
001	010	004	San José	3.00
001	010	005	El Carrizal	3.00
001	010	006	San Rafael	3.00
001	010	007	Camino Real	3.00
001	010	008	Andador Izote	3.00
001	010	009	Andador Nispero	3.00
001	010	010	Andador L Colmena	3.00
001	010	011	Andador San Pablo	3.00
001	010	012	Andador El Coyote	3.00
001	010	013	Andador Granadas	3.00
001	010	014	Camino A Tucungo	3.00
001	010	015	Camino Las Crucecitas	3.00

**COLONIA:011 BARRIO EL TECOLOTE**

001	011	001	Camino Real	3.00
001	011	002	El Tecolote	3.00
001	011	003	Camino Agua Salada	3.00
001	011	004	Camino Acacintla	3.00
001	011	005	Camino Las Crucecitas	3.00

**LOCALIDADES**

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>Localidad 012: Ahuacuahutla</b>				
001	012	001	Sin nombre	2.90
001	012	002	Andador sin nombre	2.90
001	012	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 013: Aquixtla</b>				
001	013	001	Sin nombre	2.90
001	013	002	Andador sin nombre	2.90
001	013	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 014: Ayotzinapa</b>				
001	014	001	Sin nombre	2.90
001	014	002	Andador sin nombre	2.90

001	014	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 015: Azoacapa</b>				
001	015	001	Sin nombre	2.90
001	015	002	Andador sin nombre	2.90
001	015	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 016: Coacoyul</b>				
001	016	001	Sin nombre	2.90
001	016	002	Andador sin nombre	2.90
001	016	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 017: Coapexco</b>				
001	017	001	Sin nombre	2.90
001	017	002	Andador sin nombre	2.90
001	017	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 018: Ixcatla</b>				
001	018	001	Sin nombre	2.90
001	018	002	Andador sin nombre	2.90
001	018	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 019: Ocotitlan</b>				
001	019	001	Sin nombre	2.90
001	019	002	Andador sin nombre	2.90
001	019	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 020: Quetzalcoatlán de las Palmas</b>				
001	020	001	Sin nombre	2.90
001	020	002	Andador sin nombre	2.90
001	020	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 021: Rancho de las Lomas</b>				
001	021	001	Sin nombre	2.90
001	021	002	Andador sin nombre	2.90
001	021	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 022: San Marcos de las Rosas</b>				
001	022	001	Sin nombre	2.90
001	022	002	Andador sin nombre	2.90
001	022	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 023: Tlapehualapa</b>				
001	023	001	Sin nombre	2.90
001	023	002	Andador sin nombre	2.90
001	023	003	Todas las calles	2.90

<b>Localidad 024: Tlaltempanapa</b>				
001	024	001	Sin nombre	2.90
001	024	002	Andador sin nombre	2.90
001	024	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 025: Tonalapa</b>				
001	025	001	Sin nombre	2.90
001	025	002	Andador sin nombre	2.90
001	025	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 026: Topiltepec</b>				
001	026	001	Sin nombre	2.90
001	026	002	Andador sin nombre	2.90
001	026	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 027: Las Trancas</b>				
001	027	001	Sin nombre	2.90
001	027	002	Andador sin nombre	2.90
001	027	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 028: Viramontes</b>				
001	028	001	Sin nombre	2.90
001	028	002	Andador sin nombre	2.90
001	028	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 029: Yetlancingo</b>				
001	029	001	Sin nombre	2.90
001	029	002	Andador sin nombre	2.90
001	029	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 030: Mazatepec</b>				
001	030	001	Sin nombre	2.90
001	030	002	Andador sin nombre	2.90
001	030	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 031: Apancingo</b>				
001	031	001	Sin nombre	2.90
001	031	002	Andador sin nombre	2.90
001	031	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 032: Agua Zarca</b>				
001	032	001	Sin nombre	2.90
001	032	002	Andador sin nombre	2.90
001	032	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 033: Teyapan</b>				

001	033	001	Sin nombre	2.90
001	033	002	Andador sin nombre	2.90
001	033	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 034: Llano Grande</b>				
001	034	001	Sin nombre	2.90
001	034	002	Andador sin nombre	2.90
001	034	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 035: Rancho Lomita</b>				
001	035	001	Sin nombre	2.90
001	035	002	Andador sin nombre	2.90
001	035	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 036: Zacayahutla</b>				
001	036	001	Sin nombre	2.90
001	036	002	Andador sin nombre	2.90
001	036	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 037: Totola</b>				
001	037	001	Sin nombre	2.90
001	037	002	Andador sin nombre	2.90
001	037	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 038: Astillero</b>				
001	038	001	Sin nombre	2.90
001	038	002	Andador sin nombre	2.90
001	038	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 039: Huixcomulco</b>				
001	039	001	Sin nombre	2.90
001	039	002	Andador sin nombre	2.90
001	039	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 040: Tizayucan</b>				
001	040	001	Sin nombre	2.90
001	040	002	Andador sin nombre	2.90
001	040	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 041: Teteyitic (Tetehtic)</b>				
001	041	001	Sin nombre	2.90
001	041	002	Andador sin nombre	2.90
001	041	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 042: Laguna de Tlahuacate</b>				
001	042	001	Sin nombre	2.90

001	042	002	Andador sin nombre	2.90
001	042	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 043: Coyoacan</b>				
001	043	001	Sin nombre	2.90
001	043	002	Andador sin nombre	2.90
001	043	003	Todas las calles	2.90
<b>Localidad 044: Rancho el Progreso</b>				
001	044	001	Sin nombre	2.90
001	044	002	Andador sin nombre	2.90
001	044	003	Todas las calles	2.90

### III. TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 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, 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</b>
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.77
	ECONÓMICA	HAB	6.11
	INTERÉS SOCIAL	HAC	6.50
	REGULAR	HAD	6.79
	INTERÉS MEDIO	HAE	7.00
	BUENA	HAF	7.45
	MUY BUENA	HAG	8.50
	LUJO	HAH	10.00

## **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 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, 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

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 EN UMA</b>
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	4.18
	REGULAR	COB	8.35
	BUENA	COC	16.09
	MUY BUENA	COD	20.71
	LUJO	COE	22.50
	DEPARTAMENTAL	COF	26.00

## **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</b>
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	11.84
	LIGERA	INB	14.20
	MEDIANA	INC	17.00
	PESADA	IND	19.00

## 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal **2023**).