



PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 20 de diciembre del 2021, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el 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 Cuetzala del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

"I. "ANTECEDENTES GENERALES".

Que por oficio número **PM/00040/2021**, de fecha 27 de octubre de 2021, la C. **LIC. ELIZABETH MENDOZA DAMACIO**, Presidenta Municipal Constitucional de **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los Artículos 115 fracción IV, inciso C), segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 229 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231; 62 fracción III de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, 34 y 35 de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; y 20, 21, 22, 23 y 24 del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, remitió a este Congreso para su análisis, revisión y aprobación en su caso, la Tabla 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 2022.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 04 de noviembre de 2021, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXIII/1ER/SSP/DPL/0230/2021**, de esa misma fecha, suscrito por la Lic. Marlen Eréndira Loeza García, Directora de Procesos Legislativos, 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



PODER LEGISLATIVO

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 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 2022 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*

III. “CONSIDERACIONES”

*Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2022, 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 27 de octubre de 2021, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022.*



PODER LEGISLATIVO

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio, el H. Ayuntamiento de CUETZALA DEL PROGRESO, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso, la validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2022; la que con oficio número SFA/SI/CGC/0022/2021 de fecha 26 de octubre del 2021 emite contestación de la manera siguiente:

[...] Por lo anteriormente expuesto, y una vez analizado el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se observa también que en lo general se conservan los mismos valores indexados al valor de la UMA (Unidad de Medida y Actualización), vigentes para el ejercicio fiscal 2021, los que tendrán el incremento que al efecto el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), determine para el año 2022, en contraparte aplicarán la tasa del 4 al millar para la determinación del impuesto predial, con lo cual las contribuciones inmobiliarias cumplen con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna; por lo que con fundamento en lo establecido en el artículo 34, primer párrafo de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado, en relación con el artículo 21 del Reglamento, se observa que las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones **“cumple con los criterios y lineamientos técnicos y normativos que señala la citada Ley y su Reglamento, por lo que se expide el presente oficio de validación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción”**. [...]

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 de Construcción para el Municipio de **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022, 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



PODER LEGISLATIVO

Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

*Que el Ayuntamiento Municipal de **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero, señala en su consideración tercera, que:*

“... Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, en el sentido de que para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle; de modo que para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, debiendo realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales, de modo que la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con zona federales de rios, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un 4.71%; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y clase, y que comparando los valores catastrales propuestos, con los valores paramétricos de construcción por metro cuadrado representan en promedio el 8.64%; de manera complementaria se establece en la Ley de Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del 4 al millar anual, en este



PODER LEGISLATIVO

contexto se procede a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2022.”

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **CUETZALA DEL PROGRESO**, 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 **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2021, 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 del 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 dos artículos transitorios, tercero y quinto, para quedar como sigue:

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

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

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero para el ejercicio fiscal 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.”

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 los artículos 22 y 29 de la Ley de Catastro Municipal número 676 y



PODER LEGISLATIVO

su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley Federal de Impuestos 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 en sesión de fecha 20 y sesión iniciada el 20 y concluida el 21 de diciembre del 2021, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el 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 Cuetzala del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.*

Por lo anteriormente expuesto 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, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 108 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 CUETZALA DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.



PODER LEGISLATIVO

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 **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022.

NO.	DESCRIPCIÓN DE LA	VALOR POR HA.
PROG.	UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	(UMA ´S)
1	Terrenos de Riego	45.01
2	Terrenos de Humedad	174.96
3	Terrenos de Temporal	40.50
4	Terrenos de Agostadero Laborable	38.04
5	Terrenos de Agostadero Cerril	19.50
6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	57.05
7	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	52.10
8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	285.26

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.



PODER LEGISLATIVO

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 EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022.

ZONA	MZA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2 EN UMA'S
ZONA 001					
001	003	001	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE VICENTE GUERRERO Y JUAN ALDAMA	1.09
001	001	002	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE INDEPENDENCIA Y ALVARO OBREGON	1.09
001	003	003	CALLE INDEPENDENCIA	ENTRE MIGUEL HIDALGO Y JUAN ALDAMA	1.09
001	003	004	CALLE MIGUEL HIDALGO	ENTRE INDEPENDENCIA Y NICOLAS BRAVO	1.09



PODER LEGISLATIVO

001	003	005	CALLE NICOLAS BRAVO	ENTRE MIGUEL HIDALGO Y JUAN ALDAMA	1.09
001	007	006	CALLE GALEANA	ENTRE VICENTE GUERRERO Y OSTO	1.09
001	007 Y 006	007	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	ENTRE GALEANA Y SENOBIO BUSTAMANTE	1.09
001	006, 014 Y 005	008	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	ENTRE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO E INDEPENDENCIA	1.09
001	005	009	CALLE INDEPENDENCIA	ENTRE VICENTE GUERRERO Y SENOBIO BUSTAMANTE	1.09
001	001	010	VICENTE GUERRERO	ENTRE INDEPENDENCIA Y ALVARO OBREGON	1.09
ZONA 002					
002	007, 008 Y 009	001	CALLE CUAUHTÉMOC	ENTRE SENOBIO BUSTAMANTE Y MIGUEL HIDALGO	1.00
002	009	002	CALLE MIGUEL HIDALGO	ENTRE ALVARO OBREGON Y CUAUHEMOC	1.00
002	011	003	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE MIGUEL HIDALGO E IGNACIO ZARAGOZA	1.00
002	040	004	CALLE SIN NOMBRE	ENTRE INGACIO ZARAGOZA Y SIN NOMBRE	1.00
002	040	005	CALLE RAMON CORONA	ENTRE INDEPENDENCIA Y SIN NOMBRE	1.00
002	040	006	CALLE INDEPENDENCIA	ENTRE IGNACIO ZARAGOZA Y RAMON CORONA	1.00



PODER LEGISLATIVO

002	026	007	CALLE DELICIAS	ENTRE INDEPENDENCIA Y NICOLAS BRAVO	1.00
002	026Y 012	008	CALLE NICOLAS BRAVO	ENTRE MIGUEL HIDALGO Y CALLE DELICIAS	1.00
002	012	009	CALLE MIGUEL HIDALGO	ENTRE INDEPENDENCIA Y NICOLAS BRAVO	1.00
002	002	010	CALLE INDEPENDENCIA	ENTRE ALDAMA Y MIGUEL HIDALGO	1.00
002	002	0111	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE ALVARO OBREGON E INDEPENDENCIA	1.00
002	008	012	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE JUAN ALDAMA Y VICENTE GUERRERO	1.00
002	006	013	CALLE VICENTE GUERRERO	ENTRE INDEPENDENCIA Y ALVARO OBREGON	1.00
002	006	014	CALLE INDEPENDENCIA	ENTRE BUSTAMANTE Y VICENTE GUERRERO	1.00
002	015	016, 015 Y 013	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	ENTRE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO E INDEPENDENCIA	1.00
002	001	016	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	ENTRE VICENTE GUERRERO Y SENOBIO BUSTAMANTE	1.00
002	001	017	CALLE VICENTE GUERRERO	ENTRE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO Y REFORMA	1.00
002	001	018	CALLE REFORMA	ENTRE SENOBIO BUSTAMANTE Y VICENTE GUERRO	1.00



PODER LEGISLATIVO

002	001	019	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO Y REFORMA	1.00
002	013	020	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	CALLE LAS FLORES Y SENOBIO BUSTAMANTE	1.00
002	013, 015, 016 Y 017	021	CALLE LAS FLORES	ENTRE IGNACION MANUEL ALTAMIRANO Y ALVARO OBREGON	1.00
002	017	022	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE LAS FLORES Y SENOBIO BUSTAMANTE	1.00
002	007	023	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	ENTRE ALVARO OBREGON Y CUAUHEMOC	1.00
002	014	024	CALLE NICOLAS BRAVO	ENTRE OLVIDO Y GALEANA	1.00
002	014	025	CALLE OLVIDO	ENTRE NICOLAS Y SIN NOMBRE	1.00
002	015, 008 Y 014	026	CALLE GALEANA	ENTRE NICOLAS BRAVO Y LAS FLORES	1.00
002	008	027	OSTO	OSTO	1.00
ZONA 003					
003	019 Y 018	001	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	ENTRE LAS FLORES Y VICENTE GUERRERO	0.98
003	018	002	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE LAS FLORES Y SENOBIO BUSTAMANTE	0.98
003	024, 037, 023 Y 019	003	CALLE LAS FLORES	ENTRE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO Y ALVARO OBREGON	0.98
003	012	004	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	ENTRE LAS FLORES Y SENOBIO BUSTAMANTE	0.98



PODER LEGISLATIVO

003	012 Y 005	005	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	ENTRE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO Y REFORMA	0.98
003	003	006	REFORMA	ENTRE BUSTAMANTE Y VICENTE GUERRERO	0.98
003	002	007	CALLE VICENTE GUERRERO	ENTRE REFORMA E IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.98
003	002	008	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	ENTRE GALEANA Y VICENTE GUERRERO	0.98
003	002 Y 003	009	CALLE GALEANA	ENTRE LAS FLORES E IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.98
003	016	010	CALLE LA CALZADA	LA CALZADA ESQUINA CON CARRETERA A TOMIXTLAHUACAN	0.98
003	003	011	CALLE LAS FLORES	ENTRE LA CALZADA Y GALEANA	0.98
003	010, 017, 018, 019, 023 Y 037	012	CALLE LA PRIMAVERA	ENTRE LAS FLORES Y SIN NOMBRES	0.98
003	024	013	CALLE SIN NOMBRE	ENTRE LAS FLORES Y SIN NOMBRE	0.98
003	018 Y 019	014	CALLE LAS FLORES	ENTRE ALVARO OBREGON Y SENOBIO BUSTAMANTE	0.98
003	021	015	CALLE HEROICO COLEGIO MILITAR	ENTRE MATAMOROS Y CUAUHTEMOC	0.98
003	010	016	CALLE MATAMOROS	ENTRE MIGUEL HIDALGO E IGNACIO ZARAGOZA	0.98



PODER LEGISLATIVO

003	010	017	CALLE IGNACIO ZARAGOZA	ENTRE OBREGON Y MATAMOROS	0.98
003	010	018	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE IGNACIO ZARAGOZA Y MIGUEL HIDALGO	0.98
003	010	019	CALLE MIGUEL HIDALGO	ENTRE ALVARO OBREGON Y CUAUHEMOC	0.98
003	021	020	CALLE CUAUHTÉMOC	ENTRE ALDAMA Y ALVARO OBREGON	0.98
003	027	021	CALLE SIN NOMBRE	ENTRE DELICIAS Y SIN NOMBRE	0.98
003	027 Y 028	022	CALLE SIN NOMBRE	ENTRE INDEPENDENCIA Y BENITO JUAREZ	0.98
003	028 Y 021	023	CALLE BENITO JUAREZ	ENTRE SIN NOMBRE Y CALLE DEL OLVIDO	0.98
003	021 Y 020	024	CALLE DEL OLVIDO	ENTRE BENITO JUAREZ Y NICOLAS BRAVO	0.98
003	020	025	CALLE NICOLAS BRAVO	ENTRE CALLE DEL OLVIDO Y DELICIAS	0.98
003	027	026	CALLE DELICIAS	ENTRE NICOLAS BRAVO E INDEPENDENCIA	0.98
ZONA 004					
CALLES ALEJADAS AL CENTRO DE LA CIUDAD					0.97

UNIDADES DE LA CABECERA MUNICIPAL

CHILACACHAPA					
001	006	001	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
APETLANCA					
001	007	002	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96



PODER LEGISLATIVO

TIANQUIZOLCO					
001	008	003	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
TLACAQUIPA					
001	009	004	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
TLAQUILPA					
001	010	005	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
OJO DE AGUA					
001	011	006	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
MICHAPA					
001	012	007	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
CUAXILOTLA					
001	013	008	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
AHUAXOTITLA					
001	014	009	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
EL MOLONIAL					
001	015	010	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
SAN FRANCISCO LAGUNITA					
001	016	011	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
TOMIXTLAHUACAN					
001	017	012	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
SAN LUIS					
001	018	013	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
LA PAROTA					
001	019	014	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
OTRAS NO ESPECIFICADAS (RANCHERIAS)					
001	020	015	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96



PODER LEGISLATIVO

III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	0.47
	ECONÓMICA	HBB	0.65
	INTERÉS SOCIAL	HCB	0.77
	REGULAR	HDB	0.83
	INTERÉS MEDIO	HEB	0.95
	BUENA	HFB	1.30
	MUY BUENA	HGB	1.40
	LUJO	HHB	1.55
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA'S)
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	0.77
	REGULAR	CBB	0.95
	BUENA	CCB	1.07
	MUY BUENA	CDB	1.18
	LUJO	CEB	1.35
	DEPARTAMENTAL	CFB	1.41

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA'S)
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	IAB	12.05
	LIGERA	IBB	12.05
	MEDIANA	ICB	16.49
	PESADA	IDB	16.52
	COMPLEMENTARIA	IEB	17.54
	TANQUE	IFB	19.65
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA'S)
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	1.60
	ALBERCA	FCB	0.74
	BARDAS DE TABIQUE	FIB	1.78

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos



PODER LEGISLATIVO

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 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². 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 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4



PODER LEGISLATIVO

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad y diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficies promedio de 500m² superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramientos, columnas, trabes, zapatas corridas o zaparas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grades claros entre 5 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y



PODER LEGISLATIVO

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

COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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



PODER LEGISLATIVO

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, 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 o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con 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.



PODER LEGISLATIVO

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.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO

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

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.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del primero de enero de 2022.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítanse el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **CUETZALA DEL PROGRESO**, 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 los dispuesto por el artículo 35, de la Ley 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, los valores unitarios de suelo y construcción servirán de base para la determinación de los valores catastrales y serán actualizados conforme a las disposiciones de esta la Ley en mención y del propio Reglamento del Ayuntamiento de Cuetzala del Progreso, Guerrero, lo anterior para su debida constancia y publicación en la Gaceta Municipal.



PODER LEGISLATIVO

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **CUETZALA DEL PROGRESO**, Guerrero para el ejercicio fiscal 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.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 108 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 CUETZALA DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.)