



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 05 de diciembre del 2022, 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 Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Buenavista de Cuellar, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES GENERALES

Que por oficio **PM/358/10/2022**, de fecha **12 de octubre de 2022**, el **C. Rubén Salgado Alemán**, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Buenavista de Cuellar, 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 **Buenavista de Cuellar, 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/0263-16/2022**; 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:



PODER LEGISLATIVO

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 **Buenavista de Cuellar, 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 **10 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y **aprobaron por mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Buenavista de Cuellar, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2023**.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número **PM-349** fechado el **30 de septiembre de 2022**, el H. Ayuntamiento de*



PODER LEGISLATIVO

Buenavista de Cuellar, 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/0981/2022** de fecha **04 de octubre de 2022** emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Buenavista de Cuellar, 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



PODER LEGISLATIVO

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, 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, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro



PODER LEGISLATIVO

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 de Buenavista de Cuellar, con apoyo del personal de valuación **Ocampo inmobiliaria – Bienes Raíces, Avalúos, Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, 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, 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 comprara estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario resultado que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **21.52%** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **28.98%**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **1.3 al millar** anual en la ley de Ingresos del Municipio para el 2023; del mismo modo 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%**, el **10%** en Febrero y el **8%** en Marzo, considerando el **50%** de descuento 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 las localidades en el sector 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	BUENAVISTA DE CUELLAR
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	003	EL PLATANAL (EL PLATANAR)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	004	LOS AMATES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	007	CIENEGUILLAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	008	EL COMAL [EL PARAJE DEL COMAL]
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	009	COXCATLÁN
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	010	LOS EPAZOTES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	013	LOS LIMONES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	015	PALMILLAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	019	EL SALITRE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	021	SANTA FE TEPETLAPA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	023	VENTA DE LA NEGRA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	024	ZACAPALCO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	025	EL ZAPOTE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	027	PIMENTEL
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	031	LOS SAUCES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	035	LA CUMBRE (EL PUERTO)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	038	LOS PINOS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	044	AGUA BENDITA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	046	LAS ENRAMADAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	048	IXTLAHUACA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	049	LAS JOYAS (LA PARADA DEL CABALLO)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	055	SAN ISIDRO (LA HACIENDA DE SAN ISIDRO)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	073	LA FUNDICIÓN
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	078	EL PUENTE [GRANJA AVÍCOLA EL PEÑÓN MÓDULO]
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	081	LA ESCONDIDA (RANCHO LA ESCONDIDA)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	082	EL GUERRERENSE [RESTAURANTE]
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA TRAPICHE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA LOMAS DEL BOSQUE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA PARAÍSO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA CANTARRANAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	COLONIA EL AMATE HUECO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LAS PEÑAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	EL PASO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	CASHILIAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LLANO DEL PEROTE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LLANO DE LOS ADOBES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LA LOMA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	LAS GOTERAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	AMATE HUECO

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.



PODER LEGISLATIVO

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


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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

PODER LEGISLATIVO


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



PODER LEGISLATIVO

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	Relación de Supo	Facto
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



PODER LEGISLATIVO

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:



PODER LEGISLATIVO

POR USO y POR CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL 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:

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

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 266 de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PM-349** fechado el **30 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/0981/2022** de fecha **04 de octubre de 2022** emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual esta Coordinación 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:



PODER LEGISLATIVO

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 **Buenavista de Cuellar, 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 **Buenavista de Cuellar, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del **12%** durante el primer mes; el **10%** en el segundo mes; y el **8%** 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 **Buenavista de Cuellar, 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 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



PODER LEGISLATIVO

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 **Buenavista de Cuellar, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal **2023**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **1.3 al millar** que se aplicarán para el **2023**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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 **Buenavista de Cuellar**, 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 **21.52 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **28.98 %**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

En cuanto a la proyección de 2023 para terrenos rústicos, esta Comisión Dictaminadora observo un incremento desproporcionado, por lo que determino ajustar a la media ponderada de las categorías aprobadas en el ejercicio fiscal



PODER LEGISLATIVO

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	NO. DE CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	Terrenos de riego.	5.93
000	002	Terrenos de humedad.	6.93
000	003	Terrenos de temporal.	1.38
000	004	Terrenos de Agostadero Laborable.	1.97
000	005	Terreno de agostadero cerril.	1.57
000	006	Terreno de monte alto susceptibles para explotación forestal.	9.90
000	007	Terrenos sin explotación forestal.	0.58

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.



PODER LEGISLATIVO

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.

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

SECTOR CATASTRAL 001

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



PODER LEGISLATIVO

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	
COLONIA 001: CENTRO				
001	001	001	23 DE JUNIO	2.60
001	001	002	PROGRESO	2.60
001	001	003	NIÑO ARTILLERO	2.37
001	001	004	DE LA CRUZ	2.37
001	001	005	PROLONGACIÓN FERROCARRIL	2.13
001	001	006	SEGUNDA PRIVADA SUR	2.13
001	001	007	PRIVADA FERROCARRIL	2.37
001	001	008	EDUCADORES MEXICANOS	2.60
001	001	009	PRIVADA EMPERADORES	2.60
001	001	010	MIGUEL URIBE	2.13
001	001	011	LAS GOTERAS	2.13
001	001	012	PRIMERA PONIENTE	2.96
001	001	013	SEGUNDA PONIENTE	2.60
001	001	014	LÁZARO CÁRDENAS	2.37
001	001	015	PRIVADA. LÁZARO CÁRDENAS	2.13
001	001	016	VICENTE GUERRERO	2.60
001	001	017	JOSÉ MARÍA MORELOS	2.60
001	001	018	NIÑOS HÉROES	2.60
001	001	019	ACAPULCO	2.96
001	001	020	24 DE FEBRERO	2.60
001	001	021	PRIVADA NORTE	2.13
001	001	022	PRIVADA ACAPULCO 1	2.13
001	001	023	PRIVADA ACAPULCO 2	2.13
001	001	024	CLUB DE LEONES	2.60



PODER LEGISLATIVO

001	001	025	20 DE NOVIEMBRE	2.37
001	001	026	16 DE SEPTIEMBRE	2.37
001	001	027	TERCERA SUR	2.60
001	001	028	21 DE JUNIO	2.60
001	001	029	CERRADA 21 DE JUNIO	2.60
001	001	030	PADRE DAVID URIBE	2.60
001	001	031	SEGUNDA SUR	2.37
001	001	032	DEL HOSPITAL	2.37
001	001	033	PRIVADA HOSPITAL	2.37
001	001	034	TOMAS ALBA VERA	2.13
001	001	035	DEL LIMÓN	1.78
001	001	036	BANDERA NACIONAL	1.78
001	001	037	MELCHOR OCAMPO	1.78
001	001	038	HÉROES DE LA INDEPENDENCIA	2.13
001	001	039	CORREGIDORA	2.13
001	001	040	EL MANGUITO	2.13
001	001	041	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	2.60
001	001	042	CERRADA JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	2.60
001	001	043	GRAL. SILVESTRE CASTRO	2.60
001	001	044	PRIMERA SUR	2.60
001	001	045	DEL DEPORTE	2.60
001	001	046	PRIVADA DEL DEPORTE	2.37
001	001	047	SAL SI PUEDES	2.37
001	001	048	AVENIDA FERROCARRIL	2.96
001	001	049	AVENIDA PORTILLO ALVARADO	3.12
001	001	050	30 DE ABRIL	2.96
001	001	051	10 DE MAYO	2.96
001	001	052	ÁLVARO OBREGÓN.	2.96
001	001	053	LA CAMPANA	2.60
001	001	054	CALLE LIMA	2.37
001	001	055	LINDA VISTA	2.37
001	001	056	PROLONGACIÓN LA CAMPANA	2.37
001	001	057	EN PROYECTO EL CAMPOSANTO	2.13
001	001	058	DEL PANTEÓN	2.37
001	001	059	VISTA HERMOSA	2.13
001	001	060	PEDRO FIGUEROA	2.37
001	001	061	CONSTITUCIÓN	2.37
001	001	062	CONTINUACIÓN CONSTITUCIÓN	2.13
001	001	063	PRIVADA CONSTITUCIÓN	2.13
001	001	064	EL PEDREGAL	2.37
001	001	065	BENITO JUÁREZ	2.60



PODER LEGISLATIVO

001	001	066	DEPORTIVA	2.96
001	001	067	PRIV. DEPORTIVA	2.13
001	001	068	PRIVADA DEPORTIVA	2.13
001	001	069	CONTINUACIÓN DEPORTIVA.	2.13
001	001	070	MANZANO	2.13
001	001	071	FERROCARRIL NORTE	3.12
001	001	072	CALLE FERROCARRIL	2.37
001	001	073	EL AMATE	2.37
001	001	074	EL OCOTE	2.37
001	001	075	COPAL	2.37
001	001	076	PIRUL	2.13
001	001	077	FERROCARRIL	2.60
001	001	078	LÓPEZ MATEO	2.60
001	001	079	PRIVADA DE CUELLAR	2.37
001	001	080	COLEGIO DÍAZ ESCUDERO	2.60
001	001	081	CUARTA NORTE	2.60
001	001	082	ÁLVAREZ	2.60
001	001	083	PRIVADA ÁLVAREZ	2.37
001	001	084	TERCERA NORTE	2.37
001	001	085	INDUSTRIA	2.37
001	001	086	SEGUNDA NORTE	2.60
001	001	087	SAN ANTONIO	2.60
001	001	088	ESCONDIDA	2.37
001	001	089	PLAZA	3.12
001	001	090	HERMENEGILDO GALEANA	2.60
001	001	091	10 DE ENERO	2.60
001	001	092	IGNACIO ZARAGOZA	2.60
COLONIA 002: LA GUADALUPE				
001	002	001	MIGUEL HIDALGO	2.60
001	002	002	PRIVADA DE HIDALGO	2.37
001	002	003	VICENTE GUERRERO	2.37
001	002	004	PRIVADA VICENTE GUERRERO 1	2.13
001	002	005	AGUSTÍN BOTELLO.	2.37
001	002	006	HÉROES DE BUENAVISTA	2.13
001	002	007	PRIVADA VICENTE GUERRERO 2	2.13
001	002	008	PRIVADA 12 DE ENERO	2.62
001	002	009	DE HIDALGO	2.13
001	002	010	TRAPICHE	1.78
001	002	011	ENRIQUE REBSAMEN	2.37
001	002	012	DEFENSORES DE BUENAVISTA.	2.62
001	002	013	PRIVADA DE DEFENSORES DE BUENAVISTA	2.62



PODER LEGISLATIVO

001	002	014	PRIVADA NORTE	2.37
001	002	015	ANDADOR VALLADARES	2.13
001	002	016	LA FUNDICIÓN	1.78
COLONIA 003: LAS PALMAS				
001	003	001	IGNACIO ZARAGOZA	2.96
001	003	002	LA CAMPANA	2.60
001	003	003	CALLEJÓN LA CAMPANA	2.60
001	003	004	NACIONES UNIDAS	2.60
001	003	005	PRIVADA IGNACIO ZARAGOZA	2.37
001	003	006	NIÑO PERDIDO	2.60
001	003	007	PROLONGACIÓN IGNACIO ALLENDE	2.60
001	003	008	FRANCISCO I. MADERO	2.96
001	003	009	PRIVADA FRANCISCO I. MADERO	2.13
001	003	010	INDEPENDENCIA	2.60
001	003	011	IGNACIO ALLENDE	2.60
001	003	012	PARIS	2.60
001	003	013	PRIVADA PARIS	2.13
COLONIA 004: TLACHICHILPA				
001	004	001	BENJAMÍN GUTIÉRREZ	2.96
001	004	002	PROLONGACIÓN BENJAMÍN GUTIÉRREZ	2.37
001	004	003	CALLEJÓN BENJAMÍN GUTIÉRREZ	2.13
001	004	004	COMONFORT	2.60
001	004	005	NICOLÁS BRAVO	2.60
001	004	006	PRIVADA BENJAMÍN GUTIÉRREZ	2.13
001	004	007	LA CAMPANA	2.13
001	004	008	NACIONES UNIDAS	2.13
001	004	009	20 DE ENERO	2.13
001	004	010	AMATE	1.78
001	004	011	ROBLE	1.78
001	004	012	ENCINO	1.78
001	004	013	PINO	1.78
001	004	014	MAGUEY.	1.78
001	004	015	FRANCISCO I. MADERO	2.13
001	004	016	CERRADA DEL PANTEÓN	2.13
001	004	017	FERROCARRIL	2.96
001	004	018	23 DE JUNIO	2.60
001	004	019	PROGRESO	2.60
001	004	020	NIÑO ARTILLERO	2.37
001	004	021	JARA	2.37
001	004	022	NICOLÁS BRAVO	2.60
001	004	023	PRIVADA EL LIMÓN	2.60



PODER LEGISLATIVO

001	004	024	PRIVADA NICOLÁS BRAVO	2.37
001	004	025	PROLONGACIÓN NICOLÁS BRAVO	2.13
001	004	026	SEGUNDA PONIENTE	2.60
001	004	027	LOS COYOTES	2.13
001	004	028	PRIVADA SIN NOMBRE	2.13
001	004	029	LAS GOTERAS	2.13
001	004	030	CONTINUACIÓN GOTERAS	1.78
001	004	031	CAMPO VERDE	1.78
001	004	032	CORRAL DE TOROS	1.78
001	004	033	JARA	1.78
001	004	034	DEL PEDREGOSO	1.78
COLONIA 005: EL TEXCAL				
001	005	001	FERROCARRIL	1.78
001	005	002	LOS HORNOS	1.78
001	005	003	PRIVADA HORNOS	1.78
COLONIA 006: LA HUERTA				
001	006	001	LA HUERTA	2.60
001	006	002	PRIVADA LA HUERTA 1	2.13
001	006	003	PRIVADA LA HUERTA 1	2.13
001	006	004	TAMARINDO	2.13
001	006	005	PRIVADA TAMARINDO	2.13
COLONIA 007: NUEVA ESPAÑA				
001	007	001	REYES CATÓLICOS	2.13
001	007	002	PRIVADA REYES CATÓLICOS	2.13
001	007	003	NUEVA GALICIA	1.78
001	007	004	CONTINUACIÓN REYES CATÓLICOS	1.78
COLONIA 008: AGUA BUENA				
001	008	001	PADRE DAVID URIBE	2.60
001	008	002	MARIANO ABASOLO	2.60
001	008	003	PRIVADA MARIANO ABASOLO	2.13
001	008	004	PEDREGAL	2.13
001	008	005	CALLE DEL MIRADOR	2.37
001	008	006	PRIMERO NORTE	2.37
001	008	007	PRIVADA PRIMERA NORTE	1.78
001	008	008	IGNACIO ALDAMA	1.78
001	008	009	PRIVADA 10 DE MAYO	1.78
001	008	010	PRIVADA IGNACIO ALDAMA	1.78
001	008	011	DEL INDIÓ	1.78
001	008	012	PROLONGACIÓN MIRADOR	1.78
001	008	013	PRIVADA MIRADOR	1.78
COLONIA 009: JARDINES DE AGUA BUENA				



PODER LEGISLATIVO

001	009	001	DEL HOSPITAL	2.60
001	009	002	ANDADOR DEL HOSPITAL.	2.60
001	009	003	PADRE DAVID URIBE	2.60
001	009	004	JARDINES DE AGUA BUENA	2.37
001	009	005	RUIZ CORTINEZ	2.37
001	009	006	CONTINUACIÓN JARDINES DE AGUA BUENA	1.78
001	009	007	PRIVADA RUIZ CORTINEZ	1.78
001	009	008	PRIVADA JARDINES DE AGUA BUENA.	2.13
001	009	009	CERRADA RUIZ CORTINEZ	2.13
001	009	010	SEGUNDA SUR	2.37
001	009	011	NOPALERA.	2.13
COLONIA 010: SAN ANTONIO				
001	010	001	SAN ANTONIO	2.60
001	010	002	PRIVADA SAN ANTONIO	2.13
001	010	003	CERRITO DE SAN ANTONIO	2.37
001	010	004	PRIMERA NORTE	2.37
001	010	005	10 DE MAYO	2.96
001	010	006	CERRADA DE COLEGIO DÍAZ ESCUDERO	2.37
001	010	007	CUAUHTÉMOC	2.60
001	010	008	PRIVADA CUAUHTÉMOC	2.13
001	010	009	CERRADA CUAUHTÉMOC.	2.13
001	010	010	HERMENEGILDO GALEANA	2.60
001	010	011	IGNACIO LÓPEZ RAYÓN	2.60
001	010	012	SANTA CECILIA	2.37
001	010	013	PRIVADA SANTA CECILIA	2.13
001	010	014	CALLEJÓN SANTA CECILIA	2.13
001	010	015	3 DE MAYO	2.13
001	010	016	PRIVADA 3 DE MAYO	2.13
001	010	017	LIBERTAD	2.13
001	010	018	12 DE DICIEMBRE	2.13
001	010	019	CALLEJÓN 12 DE DICIEMBRE	2.13
001	010	020	COLEGIO DÍAZ ESCUDERO	2.37
001	010	021	10 DE ENERO	2.37
001	010	022	PORTILLO ALVARADO	3.12
LOCALIDADES				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR
			Ubicación	POR
No. de Código				M2 EN
				UMA
EL PLATANAL (EL PLATANAR)				
001	011	001	SIN NOMBRE	1.24
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24



PODER LEGISLATIVO

001	011	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LOS AMATES				
001	012	001	SIN NOMBRE	1.24
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	012	003	TODAS LAS CALLES	1.24
CIENEGUILLAS				
001	013	001	SIN NOMBRE	1.24
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	013	003	TODAS LAS CALLES	1.24
EL COMAL [EL PARAJE DEL COMAL]				
001	014	001	SIN NOMBRE	1.24
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	014	003	TODAS LAS CALLES	1.24
COXCATLÁN				
001	015	001	SIN NOMBRE	1.24
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	015	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LOS EPAZOTES				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.24
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	016	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LOS LIMONES				
001	017	001	SIN NOMBRE	1.24
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	017	003	TODAS LAS CALLES	1.24
PALMILLAS				
001	018	001	SIN NOMBRE	1.24
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	018	003	TODAS LAS CALLES	1.24
EL SALITRE				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.24
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	019	003	TODAS LAS CALLES	1.24
SANTA FE TEPETLAPA				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.24
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	020	003	TODAS LAS CALLES	1.24
VENTA DE LA NEGRA				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.24
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	021	003	TODAS LAS CALLES	1.24



PODER LEGISLATIVO

ZACAPALCO				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.24
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	022	003	TODAS LAS CALLES	1.24
EL ZAPOTE				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.24
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	023	003	TODAS LAS CALLES	1.24
PIMENTEL				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.24
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	024	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LOS SAUCES				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.24
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	025	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LA CUMBRE (EL PUERTO)				
001	026	001	SIN NOMBRE	1.24
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	026	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LOS PINOS				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.24
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	027	003	TODAS LAS CALLES	1.24
AGUA BENDITA				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.24
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	028	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LAS ENRAMADAS				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.24
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	029	003	TODAS LAS CALLES	1.24
IXTLAHUACA				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.24
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	030	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LAS JOYAS (LA PARADA DEL CABALLO)				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.24
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	031	003	TODAS LAS CALLES	1.24
SAN ISIDRO (LA HACIENDA DE SAN ISIDRO)				



PODER LEGISLATIVO

001	032	001	SIN NOMBRE	1.24
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	032	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LA FUNDICIÓN				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.24
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	033	003	TODAS LAS CALLES	1.24
EL PUENTE [GRANJA AVÍCOLA EL PEÑÓN MÓDULO]				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.24
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	034	003	TODAS LAS CALLES	1.24
LA ESCONDIDA (RANCHO LA ESCONDIDA)				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.24
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	035	003	TODAS LAS CALLES	1.24
EL GUERRERENSE [RESTAURANTE]				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.24
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.24
001	036	003	TODAS LAS CALLES	1.24
COLONIA TRAPICHE				
001	037	001	SIN NOMBRE	1.14
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	037	003	TODAS LAS CALLES	1.14
COLONIA LOMAS DEL BOSQUE				
001	038	001	SIN NOMBRE	1.14
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	038	003	TODAS LAS CALLES	1.14
COLONIA PARAÍSO				
001	039	001	SIN NOMBRE	1.14
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	039	003	TODAS LAS CALLES	1.14
COLONIA CANTARRANAS				
001	040	001	SIN NOMBRE	1.14
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	040	003	TODAS LAS CALLES	1.14
COLONIA EL AMATE HUECO				
001	041	001	SIN NOMBRE	1.14
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	041	003	TODAS LAS CALLES	1.14
COLONIA LAS PEÑAS				
001	042	001	SIN NOMBRE	1.14



PODER LEGISLATIVO

001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	042	003	TODAS LAS CALLES	1.14
EL PASO				
001	043	001	SIN NOMBRE	1.14
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	043	003	TODAS LAS CALLES	1.14
CASHILIAS				
001	044	001	SIN NOMBRE	1.14
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	044	003	TODAS LAS CALLES	1.14
LLANO DEL PEROTE				
001	045	001	SIN NOMBRE	1.14
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	045	003	TODAS LAS CALLES	1.14
LLANO DE LOS ADOBES				
001	046	001	SIN NOMBRE	1.14
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	046	003	TODAS LAS CALLES	1.14
LA LOMA				
001	047	001	SIN NOMBRE	1.14
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	047	003	TODAS LAS CALLES	1.14
LAS GOTERAS				
001	048	001	SIN NOMBRE	1.14
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	048	003	TODAS LAS CALLES	1.14
AMATE HUECO				
001	049	001	SIN NOMBRE	1.14
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.14
001	049	003	TODAS LAS CALLES	1.14



PODER LEGISLATIVO

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.50
	ECONÓMICA	HAB	4.90
	INTERÉS SOCIAL	HAC	6.20
	REGULAR	HAD	7.20
	INTERÉS MEDIO	HAE	9.00
	BUENA	HAF	15.20
	MUY BUENA	HAG	22.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	9.47
	REGULAR	COB	11.84
	BUENA	COC	16.00
	MUY BUENA	COD	20.71

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
INDUSTRIAL	ECONOMÍA	INA	11.84
	LIGERA	INB	14.20
	MEDIANA	INC	17.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	CISTERNA	OCA	8.28
	ALBERCA	OCB	2.24
	CANCHA DE FUTBOL	OCC	0.95
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCD	0.95
	CANCHA DE FRONTÓN	OCE	0.95
	CANCHA DE SQUASH	OCF	0.95
	CANCHA DE TENIS	OCG	0.95
	BARDAS DE TABIQUE	OCH	1.77



PODER LEGISLATIVO

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

USO HABITACIONAL

1.- 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.

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 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.

3.- 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.



PODER LEGISLATIVO

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.

4.- 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 m² en promedio y de 120 m² 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.

5.- 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.

6.- 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 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces



PODER LEGISLATIVO

la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y traveses. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

7.- MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, traveses, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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

USO 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.



PODER LEGISLATIVO

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 y 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 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



PODER LEGISLATIVO

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 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 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.

3.- 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.



PODER LEGISLATIVO

OBRA COMPLEMENTARIA

1.- CISTERNA

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

2.- 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 constructora especializadas.

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

Son espacios deportivos, en los cuales nos e incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en si de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

4.- BARDAS DE TABIQUE.

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

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 **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Buenavista de Cuellar, 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.



PODER LEGISLATIVO

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 **Buenavista de Cuellar, 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 **Buenavista de Cuellar, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

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

DIPUTADA PRESIDENTA

YANELLY HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

DIPUTADO SECRETARIO

MASEDONIO MENDOZA BASURTO

DIPUTADA SECRETARIA

ELZY CAMACHO PINEDA

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 327 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 BUENAVISTA DE CUELLAR, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)