



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 de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de General Canuto A. Neri, 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 número PM/SG//0228/2022 de fecha 14 de octubre de 2022, el Ciudadano Zesar Ortíz Torres, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de General Canuto A. Neri, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de General Canuto A. Neri, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/263-33/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso del Estado, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.



PODER LEGISLATIVO

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

III. CONSIDERACIONES

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

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión extraordinaria de cabildo de fecha 11 de octubre de 2022, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimidad de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios*



PODER LEGISLATIVO

de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **General Canuto A. Neri, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número PM/SG/0227/2022 de fecha 07 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **General Canuto A. Neri, 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/1084/2022 de fecha 11 de Octubre del 2022 emite contestación de la manera siguiente: “ **su proyecto de Tabla de Valores unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento**”.

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **General Canuto A. Neri, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

V.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2023, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico,



PODER LEGISLATIVO

vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

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

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

CUARTO.- *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento*



PODER LEGISLATIVO

establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales.

Para tal efecto la **Dirección de Catastro Municipal** de General Canuto A. Neri, con apoyo del personal de la Dirección de Obras Públicas del mismo municipio, 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 desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio, tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **4 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, el sector catastral 001 corresponde a las colonias y barrios de la cabecera y sus respectivas localidades, de acuerdo a las siguientes tablas:



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 000

<i>Clave entidad</i>	<i>Nombre entidad</i>	<i>Clave municipio</i>	<i>Nombre municipio</i>	<i>Nombre de la localidad</i>
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	TERRENOS RÚSTICOS

SECTOR CATASTRAL 001

<i>Clave entidad</i>	<i>Nombre entidad</i>	<i>Clave municipio</i>	<i>Nombre municipio</i>	<i>Clave de localidad</i>	<i>Nombre de la localidad</i>
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310001	ACAPETLAHUAYA
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310007	CALLEHUALTITLA
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310006	EL CASCALOTE
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310064	CUADRILLA DE LOS PEÑAS
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310013	CUEVA DEL TIGRE / ARGELIA
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310049	EL OCOTITO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310026	EL SALTO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310030	EL TEXCAL
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310015	ENCINO SOLO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310019	HUEYCALLI EL VIEJO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310025	LA PROVIDENCIA
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310005	LAS CAÑITAS
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310008	LAS CEIBITAS
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310121	LOS COAHUILOTES
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310062	LOS HORNOS
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310034	LOS MANGOS
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310023	OCOTEPEC



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310037	PAROTA SAN SIMÓN
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310024	PATA DE VENADO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310112	PUERTO DEL AIRE
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310038	RIO CHIQUITO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310059	SABINO ALTO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310029	TETEYO EL BAJO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310070	VUELTA GRANDE
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310028	COLONIA SIMÓN TOVAR
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310017	FILO DE HUEYCALLI
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310002	AMATES GRANDES
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310004	EL CANTÓN
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310022	MINA DE LA CONCEPCIÓN
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310021	LÍDICE
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310003	ARROYO SECO
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310016	LA ESMERALDA
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310011	CUADRILLA NUEVA
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310020	IXTEPEC DE SAN SIMON
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310014	LOS ENCINOS
12	Guerrero	31	General Canuto A. Neri	120310031	TIANQUIZOLCO

SÉPTIMO.- Que en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan. En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.



PODER LEGISLATIVO

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:

$$Fir=Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63	
1.00	100.0%	0.40	0.60	

D-2. DESNIVEL. (Fd) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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:

USO	POR USO y POR CLASIFICACIÓN				
	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	



PODER LEGISLATIVO

Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PM/SG/0227/2022**, fechado el 07 de octubre de 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1084/2022** de fecha 11 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.” Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:”

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

V.- CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el



PODER LEGISLATIVO

Municipio de **General Canuto A. Neri, 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 **General Canuto A. Neri, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2023, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% durante el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% a los que enteren en el mes de marzo, considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

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

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores, se observa la actualización de nuevos sentamientos de calles, colonias y localidades en los cuales algunas guardan proporcionalidad con las de 2021 (porque para el ejercicio fiscal de 2022 siguieron vigentes del 2021); considerando el crecimiento económico del 3% contenidos en los Criterios Generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2023.



PODER LEGISLATIVO

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

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

Que la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de **General Canuto A. Neri, Guerrero**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario, documento anexo a la iniciativa que se dictamina.

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



PODER LEGISLATIVO

Que en sesiones de fecha 05 de diciembre del 2022, 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 General Canuto A. Neri, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. 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 332 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 GENERAL CANUTO A. NERI, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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



PODER LEGISLATIVO

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	76.33
000	2	Terrenos de Humedad.	62.15
000	3	Terrenos de Temporal.	12.30
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	8.20
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	6.83
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	25.92
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	14.42
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	188.43

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.



PODER LEGISLATIVO

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.- TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

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



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 /BARRIO	CALLE	NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR POR M2 EN UMAS
No. de Código			NOMBRE DE VIALIDAD	
001 CENTRO				
001	001	001	La Central	1.20
001	001	002	Guadalupe Victoria	1.10
001	001	003	Plaza Juárez	1.15
001	001	004	Alejandro Gómez Maganda	1.08
001	001	005	Ignacio Zaragoza	1.08
002 BARRIO DE SAN RAMOS				
001	002	001	Valerio Trujano	1.05
001	002	002	Niños Héroes	1.15
001	002	003	José Ma. Morelos	1.05
001	002	004	Ignacio Zaragoza	1.10
001	002	005	El Mirador	1.00
001	002	006	Francisco I. Madero	1.05
001	002	007	Todas las calles sin nombre	1.00
003 BARRIO DE LA PURISIMA.				
001	003	001	Plaza Juárez	1.15
001	003	002	Miguel Hidalgo y Costilla	1.00
001	003	003	Valerio Trujano	1.05
001	003	004	Benito Juárez García	1.10
001	003	005	José Francisco Ruiz Massieu	1.15
001	003	006	Alejandro Gómez Maganda	1.10
004 BARRIO DE CUETZALITA.				
001	004	001	Plaza Juárez	1.20
001	004	002	Miguel Hidalgo y Costilla	1.00
001	004	003	Vicente Guerrero	1.05
001	004	004	Ignacio Zaragoza	1.15
001	004	005	Alejandro Gómez Maganda	1.08
001	004	006	Calle Valerio Trujano	1.05
001	004	007	Josefa Ortiz de Domínguez	1.05
001	004	008	Mariano Matamoros	1.20



PODER LEGISLATIVO

001	004	009	Benito Juárez García	1.15
005 BARRIO DE LA GUADALUPE.				
001	005	001	Alejandro Gómez Maganda	1.05
001	005	002	La Central	1.20
001	005	003	Ignacio Zaragoza	1.15
001	005	004	Francisco I. Madero.	1.30
001	005	005	Guadalupe Victoria	1.10
001	005	006	Plaza Juárez	1.25
001	005	007	Sebastián Lerdo de Tejada	1.10
001	005	008	Benito Juárez García	1.15
001	005	009	Todas las calles sin nombre	1.00
006 BARRIO DE SAN MIGUEL				
001	006	001	José Ma. Morelos Y Pavón.	1.20
001	006	002	Valerio Trujano	1.10
001	006	003	3 de mayo	1.00
001	006	004	Ignacio Zaragoza	1.15
001	006	005	Vicente Guerrero	1.00
001	006	006	Emiliano Zapata.	1.10
001	006	007	El Mirador	1.05
001	006	008	Cristo Rey	1.05
001	006	009	El Calvario	1.05
001	006	010	Vista hermosa	1.00
001	006	011	Camino a Cristo Rey	1.00
007 BARRIO DE SAN NICOLÁS				
001	007	001	Miguel Hidalgo y Costilla	1.00
001	007	002	Cristo Rey	1.00
001	007	003	Emiliano Zapata.	1.00
001	007	004	Ignacio Zaragoza	1.10
001	007	005	Mariano Matamoros	1.35
001	007	006	Alejandro Gómez Maganda	1.10
001	007	007	Benito Juárez García	1.15
001	007	008	Callejón sin nombre	1.00
001	007	009	Vista Hermosa	1.00
008 BARRIO DE SAN JOSÉ				
001	008	001	Francisco I. Madero	1.20
001	008	002	Calle José Ma. Morelos y Pavón	1.10
001	008	003	Sebastián Lerdo de Tejada	1.35



PODER LEGISLATIVO

001	008	004	Ignacio Zaragoza	1.15
-----	-----	-----	------------------	------

SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	NOMBRE DE LOCALIDAD.	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			NOMBRE DE VIALIDAD	
009 CALLE HUALTITLA				
001	009	001	Sin nombre	0.95
001	009	002	Andador sin nombre	0.95
001	009	003	Todas las calles	0.95
010 EL CASCALOTE				
001	010	001	Sin nombre	0.95
001	010	002	Andador sin nombre	0.95
001	010	003	Todas las calles	0.95
011 CUADRILLA DE LOS PEÑAS				
001	011	001	Sin nombre	0.95
001	011	002	Andador sin nombre	0.95
001	011	003	Todas las calles	0.95
012 CUEVA DEL TIGRE / ARGELIA				
001	012	001	Sin nombre	0.95
001	012	002	Andador sin nombre	0.95
001	012	003	Todas las calles	0.95
013 EL OCOTITO				
001	013	001	Sin nombre	0.95
001	013	002	Andador sin nombre	0.95
001	013	003	Todas las calles	0.95
014 EL SALTO				
001	014	001	Sin nombre	0.95
001	014	002	Andador sin nombre	0.95
001	014	003	Todas las calles	0.95
015 EL TEXCAL				
001	015	001	Sin nombre	0.95
001	015	002	Andador sin nombre	0.95
001	015	003	Todas las calles	0.95
016 ENCINO SOLO				
001	016	001	Sin nombre	0.95
001	016	002	Andador sin nombre	0.95
001	016	003	Todas las calles	0.95
017 HUEYCALLI EL VIEJO				



PODER LEGISLATIVO

001	017	001	Sin nombre	0.95
001	017	002	Andador sin nombre	0.95
001	017	003	Todas las calles	0.95
018 LA PROVIDENCIA				
001	018	001	Sin nombre	0.95
001	018	002	Andador sin nombre	0.95
001	018	003	Todas las calles	0.95
019 LAS CAÑITAS				
001	019	001	Sin nombre	0.95
001	019	002	Andador sin nombre	0.95
001	019	003	Todas las calles	0.95
020 LAS CEIBITAS				
001	020	001	Sin nombre	0.95
001	020	002	Andador sin nombre	0.95
001	020	003	Todas las calles	0.95
021 LOS COAHUILOTES				
001	021	001	Sin nombre	0.95
001	021	002	Andador sin nombre	0.95
001	021	003	Todas las calles	0.95
022 LOS HORNOS				
001	022	001	Sin nombre	0.95
001	022	002	Andador sin nombre	0.95
001	022	003	Todas las calles	0.95
023 LOS MANGOS				
001	023	001	Sin nombre	0.95
001	023	002	Andador sin nombre	0.95
001	023	003	Todas las calles	0.95
024 OCOTEPEC				
001	024	001	Sin nombre	0.95
001	024	002	Andador sin nombre	0.95
001	024	003	Todas las calles	0.95
025 PAROTA SAN SIMÓN				
001	025	001	Sin nombre	0.95
001	025	002	Andador sin nombre	0.95
001	025	003	Todas las calles	0.95
026 PATA DE VENADO				
001	026	001	Sin nombre	0.95



PODER LEGISLATIVO

001	026	002	Andador sin nombre	0.95
001	026	003	Todas las calles	0.95
027 PUERTO DEL AIRE				
001	027	001	Sin nombre	0.95
001	027	002	Andador sin nombre	0.95
001	027	003	Todas las calles	0.95
028 RIO CHIQUITO				
001	028	001	Sin nombre	0.95
001	028	002	Andador sin nombre	0.95
001	028	003	Todas las calles	0.95
029 SABINO ALTO				
001	029	001	Sin nombre	0.95
001	029	002	Andador sin nombre	0.95
001	029	003	Todas las calles	0.95
030 TETEYO EL BAJO				
001	030	001	Sin nombre	0.95
001	030	002	Andador sin nombre	0.95
001	030	003	Todas las calles	0.95
031 VUELTA GRANDE				
001	031	001	Sin nombre	0.95
001	031	002	Andador sin nombre	0.95
001	031	003	Todas las calles	0.95
032 COLONIA SIMÓN TOVAR				
001	032	001	Sin nombre	0.95
001	032	002	Andador sin nombre	0.95
001	032	003	Todas las calles	0.95
033 FILO DE HUEYCALLI				
001	033	001	Sin nombre	0.95
001	033	002	Andador sin nombre	0.95
001	033	003	Todas las calles	0.95
034 AMATES GRANDES				
001	034	001	Sin nombre	0.95
001	034	002	Andador sin nombre	0.95
001	034	003	Todas las calles	0.95
035 EL CANTÓN				
001	035	001	Sin nombre	0.95
001	035	002	Andador sin nombre	0.95



PODER LEGISLATIVO

001	035	003	Todas las calles	0.95
036 MINA DE LA CONCEPCIÓN				
001	036	001	Sin nombre	0.95
001	036	002	Andador sin nombre	0.95
001	036	003	Todas las calles	0.95
037 LÍDICE				
001	037	001	Sin nombre	0.95
001	037	002	Andador sin nombre	0.95
001	037	003	Todas las calles	0.95
038 ARROYO SECO				
001	038	001	Sin nombre	0.95
001	038	002	Andador sin nombre	0.95
001	038	003	Todas las calles	0.95
039 LA ESMERALDA				
001	039	001	Sin nombre	0.95
001	039	002	Andador sin nombre	0.95
001	039	003	Todas las calles	0.95
040 CUADRILLA NUEVA				
001	040	001	Sin nombre	0.95
001	040	002	Andador sin nombre	0.95
001	040	003	Todas las calles	0.95
041 IXTEPEC DE SAN SIMÓN				
001	041	001	Sin nombre	0.95
001	041	002	Andador sin nombre	0.95
001	041	003	Todas las calles	0.95
042 LOS ENCINOS				
001	042	001	Sin nombre	0.95
001	042	002	Andador sin nombre	0.95
001	042	003	Todas las calles	0.95
043 TIANQUIZOLCO				
001	043	001	Sin nombre	0.95
001	043	002	Andador sin nombre	0.95
001	043	003	Todas las calles	0.95



PODER LEGISLATIVO

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

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

ECONÓMICA.

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

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

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

INTERÉS SOCIAL.

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 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



PODER LEGISLATIVO

metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

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

Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 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 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.



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN.	VALOR/M2. EN UMAS
H A B I T A C I O N A L	PRECARIA	HAA	0.40
	ECONÓMICA	HAB	0.48
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.52
	REGULAR	HAD	0.56
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.60
	BUENA	HAF	0.66

USO COMERCIAL

ECONÓMICA.

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos. Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

REGULAR.

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

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

BUENA.

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



PODER LEGISLATIVO

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN.	VALOR/M2. EN UMAS
C O M E R C I A L	ECONÓMICA	COA	0.97
	REGULAR	COB	1.94
	BUENA	COC	3.89

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción, entrará en vigor a partir del 1 de enero del año 2023.

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

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

ARTICULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **General Canuto A. Neri, 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 332 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 GENERAL CANUTO A. NERI, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)