



# PODER LEGISLATIVO

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

## **C O N S I D E R A N D O**

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

### **I. “METODOLOGÍA DE TRABAJO**

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

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

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

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

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



# PODER LEGISLATIVO

## II. ANTECEDENTES GENERALES

Que por oficio número 456/2022, de fecha 13 de octubre de 2022, la Ciudadana Naucelía Castillo Bautista, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año dos mil veintidós, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-40/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la mesa directiva de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

## III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 6 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



## PODER LEGISLATIVO

*Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 **MIC/451/2022**, fechado el 10 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 SEFINA/SI/CGC/1115/2022 de fecha 12 de Octubre del 2022 emite contestación de la manera siguiente:*

***“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Uso 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 **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, motiva su iniciativa de Tabla de Valores en la siguiente:*

### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

***SEGUNDO.-*** *Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en zonas catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a 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*



## PODER LEGISLATIVO

*servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.*

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

*Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, regular, buena, muy buena. Comercial; económica, regular, buena; 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,*





## PODER LEGISLATIVO

20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con zona federal marítimo terrestre (playas), con vista a esta, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

En ese sentido, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Gro. aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 10 al millar anual (sic) para el cobro del impuesto predial, se continuara apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con un descuento del 20% en el mes de enero y del 15% en el mes de febrero y 10% en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2023, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral 01, dentro del municipio



## PODER LEGISLATIVO

se establecen dos sectores catastrales, en la cabecera municipal de **Ixcateopan de Cuauhtémoc** y sus respectivas localidades 001, y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

### Sector 000

Clave de la Entidad	Nombre de la Entidad	Clave del Municipio	Nombre del Municipio	Grado de Marginación	Usos de Suelo
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	Terrenos Rústicos

### Sector 001

Clave de la Entidad	Nombre de la Entidad	Clave del Municipio	Nombre del Municipio	Grado de Marginación	Clave de Localidad	Nombre de Localidad
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	12037001	Ixcateopan de Cuauhtémoc
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037002	Amealco
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037003	San Martín Pachivia (Pachivia)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	12037004	Pipincatla
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	12037005	El Potrero
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037007	Romita
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	12037008	San Juan
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	12037009	San Pedro Guadalupe
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370010	Simatel
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370011	Tecociapa
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370012	Tenanguillo de las Cañas
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370013	Teucizapan
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370014	Xalostoc
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370015	Zacatales (Agua Verde)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370016	Zozoquitla



## PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370032	Zazacuala (El Rancho del Limón)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370033	Huixquila
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Bajo	120370046	Loma Linda (Tlatoloya)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370047	El Amate Prieto
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	120370050	Tilapa
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370060	Barrio de los García (Pata de Marrano)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370065	La Monera Tecorral
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Medio	120370067	Paredones
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Muy alto	120370068	El Puente (Puente Delgado)
12	Guerrero	37	Ixcateopan de Cuauhtémoc	Alto	120370070	Colonia Josefa Ortiz de Domínguez

**SÉPTIMO.** - Que, en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

Los factores de zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie se aplicarán de acuerdo a los siguientes parámetros:

**A). FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.80 a 1.20**

TIPO DE PREDIO	FACTOR
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00



## PODER LEGISLATIVO

<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	0.80
--	------

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.00 metros lineales de ancho o más y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

### **B). FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50
<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	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

	<b>DESNIVEL POR METRO</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR DE CASTIGO</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96





# PODER LEGISLATIVO

 	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60	

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

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

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

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

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

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



## PODER LEGISLATIVO

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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



## 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:



## 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:

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

**Fed**= Factor por Edad.

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

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

**NOVENO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número MIC/451/2022, fechado el 10 de Octubre del 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio de fecha 12 de octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: “ por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.” Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:”





## PODER LEGISLATIVO

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

### V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, señala en el considerando cuarto lo siguiente:

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, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con zona federal marítimo terrestre (playas), con vista a esta, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad”.

Que también señala : “En ese sentido, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Gro. aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 10 al millar anual (sic) para el cobro del impuesto predial, **se continuara apoyando** al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con un descuento del 20% en el mes de enero y del 15% en el mes de febrero y 10% en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y



## PODER LEGISLATIVO

*personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2023, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero”.*

*Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 prevaecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

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

*Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 15** 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 **será del 3.9 al millar** 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 quinto transitorio para quedar como sigue:*

**“ARTICULO QUINTO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 15** de la Ley de Ingresos del municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, serán de 3.9 al millar y 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.”*



## 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 Ixcateopan de Cuauhtémoc, 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 334 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 IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC, 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 **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, 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 DEL 2023.

En este sector se consideran todos los predios rústicos bajo la clasificación siguiente: terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, agostadero cerril, terrenos de monte alto sin explotación forestal, terrenos de monte alto susceptibles a explotación forestal, así como terrenos de explotación minera; el valor catastral será aplicado por hectárea.

#### SECTOR 000

Sector	COLONIA	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS POR UMA
000	1	Terrenos de Riego	88.00
000	2	Terrenos de Humedad	80.00
000	3	Terrenos de Temporal	62.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	54.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	31.00
000	6	Terrenos de Monte alto en explotación forestal	79.00
000	7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de	355.00

#### DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RUSTICO

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

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





## PODER LEGISLATIVO

**TERRENOS DE TEMPORAL.** Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo negativo, exclusivamente atreves de la precipitación pluvial.

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

**TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.** Son aquellas que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

**TERRENOS DE MONTE ALTO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL.** Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de manera, frutos o corchos.

**TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA.** Son aquellos que por sus condiciones naturales sean susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

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

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

#### 1. SECTOR CATASTRAL 001.

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

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



# 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.

MUNICIPIO DE IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC				
SECTOR CATASTRAL 001				
SECTOR	COL.	CALLE	NOMBRE DE LA VIALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
<b>001 COL. CENTRO</b>				
001	001	001	PLAZA EULALIA GUZMÁN	0.40
001	001	002	CALLE 5 DE MAYO	0.40
001	001	003	CALLE INDEPENDENCIA	0.40
001	001	004	CALLE LIBERTAD	0.40
001	001	005	CALLE CUITLÁHUAC	0.40
001	001	006	CALLE BENITO JUÁREZ	0.40
001	001	007	CALLE GRAL. BALTAZAR R LEYVA MANCILLA	0.40
001	001	008	CALLE INSURGENTES	0.40
001	001	009	CALLE ACAMAPIXTLI	0.40
001	001	010	CALLE DR. ALEJANDRO SÁNCHEZ	0.40
001	001	011	CALLE GRAL JOSÉ MA. MORELOS Y PAVÓN	0.40
001	001	012	CALLE AHUITZOL	0.40
<b>002 BARRIO SAN JOSÉ</b>				
001	002	001	CALLE VICENTE GUERRERO	0.40
001	002	002	CALLE LEONA VICARIO	0.29
001	002	003	CALLE GRAL. JUAN N ÁLVAREZ	0.29
001	002	004	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.29
001	002	005	CALLE INDEPENDENCIA	0.29
001	002	006	CALLE GRAL JOSÉ MA MORELOS Y PAVÓN	0.29
001	002	007	CALLE GRAL. LÁZARO CÁRDENAS	0.29
001	002	008	CALLE HERMENEGILDO GALEANA	0.29
001	002	009	CALLE 05 DE FEBRERO	0.29
001	002	010	CALLE REFORMA	0.29
001	002	011	CALLE ZARAGOZA	0.29
001	002	012	CALLE CUAYAHTITAL I	0.29
001	002	013	CALLE ZOMPANCUAHUITL	0.29
<b>003 BARRIO EL LLANITO</b>				
001	003	001	CALLE CRUZ VERDE	0.40
001	003	002	CALLE CRUZ VERDE	0.29



## PODER LEGISLATIVO

001	003	003	CALLE MIGUEL HIDALGO	0.29
001	003	004	CALLE MOCTEZUMA XOCOYOTZIN	0.29
001	003	005	CALLE MOTOLINIA	0.29
001	003	006	CALLE 18 DE MARZO	0.29
001	003	007	CALLE FRANCISCO I MADERO	0.29
001	003	008	CALLE GRAL. BALTAZAR R LEYVA MANCILLA	0.29
001	003	009	AV. CUAUHTÉMOC	0.29
001	003	010	CALLE ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.29
<b>004 BARRIO DE SANTIAGUITO</b>				
001	004	001	CALLE ALDAMA	0.35
001	004	002	CALLE INDEPENDENCIA	0.29
001	004	003	CALLE HIMNO NACIONAL	0.29
001	004	004	CALLE INDUSTRIA	0.29
001	004	005	CALLE CRISTÓBAL COLON	0.29
001	004	006	CALLE DR. SALVADOR RODRÍGUEZ	0.29
<b>005 TIERRA BLANCA</b>				
001	005	001	CALLE GRAL. LÁZARO CÁRDENAS	0.29
001	005	002	CALLE JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	0.29
001	005	003	AV. CUAUHTÉMOC	0.29
001	005	004	CALLE 20 DE NOVIEMBRE	0.29
001	005	005	CALLE NIÑOS HÉROES	0.29
001	005	006	CALLE HERMANOS FLORES MAGON	0.29
<b>006 LOS POSITOS</b>				
001	006	001	CALLE GRAL. LÁZARO CARDENAS	0.29
001	006	002	CALLE NICOLAS BRAVO	0.29
001	006	003	CALLE 2DA. DE NICOLAS BRAVO	0.29
001	006	004	CALLE SOR. JUANA INES DELA CRUZ	0.29

<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	VALOR POR M2 DE UMA
<b>007 AMEALCO</b>				
001	007	001	Sin nombre	0.25
001	007	002	Andador sin nombre	0.25
001	007	003	Todas las calles	0.25
<b>008 SAN MARTÍN PACHIVIA</b>				



## PODER LEGISLATIVO

001	008	001	Sin nombre	0.25
001	008	002	Andador sin nombre	0.25
001	008	003	Todas las calles	0.25
<b>009 PIPINCATLA</b>				
001	009	001	Sin nombre	0.25
001	009	002	Andador sin nombre	0.25
001	009	003	Todas las calles	0.25
<b>010 EL POTRERO</b>				
001	010	001	Sin nombre	0.25
001	010	002	Andador sin nombre	0.25
001	010	003	Todas las calles	0.25
<b>011 ROMITA</b>				
001	011	001	Sin nombre	0.25
001	011	002	Andador sin nombre	0.25
001	011	003	Todas las calles	0.25
<b>012 SAN JUAN</b>				
001	012	001	Sin nombre	0.25
001	012	002	Andador sin nombre	0.25
001	012	003	Todas las calles	0.25
<b>013 SAN PEDRO GUADALUPE</b>				
001	013	001	Sin nombre	0.25
001	013	002	Andador sin nombre	0.25
001	013	003	Todas las calles	0.25
<b>014 SIMATEL</b>				
001	014	001	Sin nombre	0.25
001	014	002	Andador sin nombre	0.25
001	014	003	Todas las calles	0.25
<b>015 TECOCIAPA</b>				
001	015	001	Sin nombre	0.25
001	015	002	Andador sin nombre	0.25
001	015	003	Todas las calles	0.25
<b>016 TENANGUILLO DE LAS CAÑAS</b>				
001	016	001	Sin nombre	0.25
001	016	002	Andador sin nombre	0.25
001	016	003	Todas las calles	0.25
<b>017 TEUCIZAPAN</b>				
001	017	001	Sin nombre	0.25
001	017	002	Andador sin nombre	0.25





## PODER LEGISLATIVO

001	017	003	Todas las calles	0.25
<b>018 XALOSTOC</b>				
001	018	001	Sin nombre	0.25
001	018	002	Andador sin nombre	0.25
001	018	003	Todas las calles	0.25
<b>019 ZOZOQUITLA</b>				
001	019	001	Sin nombre	0.25
001	019	002	Andador sin nombre	0.25
001	019	003	Todas las calles	0.25
<b>020 ZAZACUALA</b>				
001	020	001	Sin nombre	0.25
001	020	002	Andador sin nombre	0.25
001	020	003	Todas las calles	0.25
<b>021 EL PUENTE (PUENTE DELGADO)</b>				
001	021	001	Sin nombre	0.25
001	021	002	Andador sin nombre	0.25
001	021	003	Todas las calles	0.25
<b>022 HUIXQUILA</b>				
001	022	001	Sin nombre	0.25
001	022	002	Andador sin nombre	0.25
001	022	003	Todas las calles	0.25

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

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

##### USO HABITACIONAL

##### PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad, sin cimentación: estructuras de maderas o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lamina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.



## PODER LEGISLATIVO

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústicos de cemento; claros menores a 3.0 metros.

### **ECONÓMICA.**

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

### **REGULAR.**

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **BUENA.**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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



## PODER LEGISLATIVO

### **MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, 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 de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR / M <sup>2</sup> UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.95
	REGULAR	HBC	1.18
	BUENA	HBD	2.37
	MUY BUENA	HBE	2.96

### **USO COMERCIAL**

#### **ECONÓMICA.**

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

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

#### **REGULAR.**

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados



## PODER LEGISLATIVO

discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y contruidos bajo financiamiento bancario.

### **BUENA.**

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR / M <sup>2</sup> UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.13
	REGULAR	COB	2.96
	BUENA	COC	3.55

## TRANSITORIOS

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítanse el presente decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Publíquese en el periódico oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero, publicitará la presente tabla de valores unitarios de uso de suelo y de construcción.



## PODER LEGISLATIVO

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 15** de la ley de ingresos del municipio de **Ixcateopan de Cuauhtémoc**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, serán de 3.9 al millar y se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los 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 334 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 IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)