



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 La Unión de Isidoro Montes de Oca, 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 3125/10/2022, de fecha 14 de octubre de 2022, el Ciudadano Crescencio Reyes Torres, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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/0263-44/2022 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2022, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores



PODER LEGISLATIVO

Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 209/2022 fechado el 7 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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/1069/2022** de fecha 7 de octubre de 2022, emite respuesta que se resume de la manera siguiente:

“cumple con los criterios y 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, motiva su iniciativa de Tabla de Valores en la siguiente:

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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



PODER LEGISLATIVO

elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, regular, buena, muy buena, **Comercial;** económica, regular, buena, muy buena, **industrial;** ligera, mediana, pesada, **Edificios de Oficinas;** regular, buena y muy buena, **Instalaciones Especiales ;** Cisternas, **obras complementarias;** estacionamiento cubierto, estacionamiento descubierto, alberca, cancha de futbol, cancha de basquetbol, cancha de frontón, cancha de squash, cancha de tenis, bardas de tabique, áreas jardinadas, palapas, vialidades, andadores y banquetas, 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



PODER LEGISLATIVO

Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de La Unión de Isidoro Montes de oca, Guerrero., se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **27.79 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **29.63 %**.*

*Cabe mencionar que se considera una tasa de **12.00 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en Febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.*

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

SEXTO.- *Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del*



PODER LEGISLATIVO

Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y a las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 001 (TRONCONES)					
Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0154	TRONCONES
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0001	LA UNION
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0172	ENTRONQUE DE LA UNION
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0190	LAS TINAJAS
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0131	LAS LAGUNAS
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0047	LOS LLANOS DE TEMALHUACAN
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0077	LA SALADITA
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0043	LAGUNILLAS
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0175	HUERTAS CAMPESTRES - HUAPIXTAPA
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0133	LA MAJAHUA
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0027	EL CHICO - EL ROBLE - EL CAPIRE
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0041	JOLUTA
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0034	FELICIANO (BOCA DE LA LEÑA)
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0183	LAS PEÑITAS
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0096	ZORCUA
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0063	PETACALCO
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0081	SAN FRANCISCO
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0051	NARANJITO
12	GUERRERO	068	LA UNION DE I. MONTES DE OCA	0093	ZACATUALA -TAMACUAS

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:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

PODER LEGISLATIVO

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

Relación de Supo	Facto 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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad. Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:



PODER LEGISLATIVO

POR USO y POR CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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 209/2022, fechado el 07 de Octubre 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/1069/2022** de fecha **07 DE Octubre 2022**, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”**

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



PODER LEGISLATIVO

I. 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, señala en el considerando cuarto de su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero y el 10% en febrero, considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio



PODER LEGISLATIVO

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 observó que señala la tasa del 12 al millar, conforme a la validación de la Coordinación General de Catastro para el 2023**, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Que la Dirección de Catastro Municipal de **La Unión de Isidoro Montes de oca**, Guerrero., se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **27.79 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **29.63 %**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina”.

Que en sesiones de fecha 05 y 06 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 La Unión de Isidoro Montes de Oca, 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*”.



PODER LEGISLATIVO

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 343 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 LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PREDIO	VALORES EN UMA POR HECTÁREA
1	Terrenos con Límite de Zona Federal	1,055.68
2	Terrenos de Riego	537.32
3	Terrenos de Humedad	132.94
4	Terrenos de Temporal	348.94
5	Terrenos de Agostadero Laborable	139.07
6	Terrenos de Agostadero Cerril	12.64
7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	208.61



PODER LEGISLATIVO

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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



PODER LEGISLATIVO

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO				
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023				
SECTOR CATASTRAL 001 (LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA)				
SECTOR CATASTRAL 001				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN TRONCONES 001				
001	001	001	Calle colindante a zona federal (Frente a Playa)	3.29
001	001	002	Calle al Lado Noreste Océano Pacífico. (Av. De la Playa)	2.30
001	001	003	Calle Principal al Pueblo de Troncones.	2.09
001	001	004	Calle sin Nombre	1.39
001	001	005	Andador sin Nombre	
001	001	006	Calles restantes	1.39

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN LA UNIÓN 002				
COLONIA: 002 CENTRO				
001	002	001	Calle el Salto	67.00
001	002	002	Calle Independencia	67.00
001	002	003	Calle Cuauhtémoc	67.00
001	002	004	Calle Reforma	67.00
001	002	005	Calle El Triunfo	67.00
001	002	006	Calle 5 de Mayo	67.00
001	002	007	Calle Nacional	67.00
001	002	008	Calle Victoria	67.00
001	002	009	Calle Aguadores	67.00
PREDIOS EN LA ZONA MEDIA				
COLONIA: 003 TEXAS				
001	003	003	Calle Delicias,	33.00



PODER LEGISLATIVO

001	003	002	Calle Morelos	33.00
001	003	003	Calle Juan N. Álvarez	33.00
001	003	004	Calle Niños Héroes	33.00
001	003	005	Calle Amalia Bribiesca	33.00
001	003	006	Calle el Salto	33.00
001	003	007	Calle Independencia	33.00
001	003	008	Calle Cuauhtémoc	33.00
001	003	009	Calle Reforma	33.00

PREDIOS EN ZONA PERIFÉRICA COLONIA: 004 DEPORTIVA

001	004	001	Calle Amalia Bribiesca	0.20
001	004	002	Calle F. Montes de Oca	0.20
001	004	003	Calle el Salto	0.20
001	004	004	Calle Independencia	0.20
001	004	005	Calle Cuauhtémoc	0.20
001	004	006	Calle Reforma	0.20

ENTRONQUE DE LA UNIÓN

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN ENTRONQUE DE LA UNIÓN 005				
001	005	001	Calles Zona Centro	0.40
001	005	001	Calles de la Población	0.27
001	005	001	Calles de Periférica	0.20

LAS TINAJAS

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN LAS TINAJAS 006				
001	006	001	Calle Zona Centro	0.40
001	006	001	Calles en Zona Habitacional Media	0.27
001	006	001	Calles en la Zona Habitacional, en el de la Población	0.20



PODER LEGISLATIVO

LAS LAGUNAS				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN LAS LAGUNAS 007				
001	007	001	Calle Zona Centro	0.40
001	007	001	Calles en Zona Habitacional Media	0.27
001	007	001	Calles en la Zona Habitacional, en el de la Población	0.20

LOS LLANOS DE TEMALHUACAN (LA SALADITA)				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN LOS LLANOS DE TEMALHUACAN (LA SALADITA) COLONIA: 008				
001	008	001	Calles Principal Zona Federal Playa	2.30
001	008	001	Calles de Zona Residencial	1.62
001	008	001	Calle en Zona Popular	0.73

LA SALADITA				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN LA SALADITA COLONIA: 009				
001	009	001	Calle de Zona Federal Frente a Playa	2.78
001	009	001	Calles de Zona Residencial	2.28
001	009	001	Calles en Zona Popular	2.15
001	009	001	Calles en el Resto de la Población	1.39



PODER LEGISLATIVO

LAGUNILLAS				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN LAGUNILLAS 010				
001	010	001	Calle en el Centro	0.67
001	010	001	Calles Habitacional Zona Media	0.40
001	010	001	Calles en el Resto de la Población	0.33

HUERTAS CAMPESTRES - HUAPIXTAPA				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN HUERTAS CAMPESTRES - HUAPIXTAPA 011				
001	011	001	Calles Habitacional Centro	0.67
001	011	001	Calles en Zona Habitacional Media	0.40
001	011	001	Predios Ubicados en Zona Habitacional, en el Resto de la Población	0.33

LA MAJAHUA				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN LA MAJAHUA COLONIA: 012				
001	012	001	Calles Zona Federal (Frente a Playa)	2.30
001	012	001	Calles en Zona Residencial	1.62
001	012	001	Calles en Zona Popular	0.73
001	012	001	Calles en Zona Comercial	1.40



PODER LEGISLATIVO

EL CHICO- EL ROBLE- EL CAPIRE				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
POBLACIÓN EL CHICO – EL ROBLE- EL CAPIRE 013				
001	013	001	Calles en Zona Habitacional Centro	0.47
001	013	001	Calles en Zona Habitacional Media	0.33
001	013	001	Calles en el Resto de la Población	0.27
001	013	001	Calles de Zona Federal (Frente a Playa)	1.13

JOLUTA				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
POBLACIÓN JOLUTA 014				
001	014	001	Calles en Zona Habitacional Centro	0.40
001	014	001	Calles en Zona Habitacional Media	0.27
001	014	001	Calles en el Resto de la Población	0.20

FELICIANO (BOCA DE LA LEÑA)				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN	
POBLACIÓN FELICIANO (BOCA DE LA LEÑA) 015				
001	015	001	Calles Sub-Urbanas de Zona Federal (Frente a Playa)	1.00
001	015	001	Calles Sub-Urbanas Zona Habitacional	0.47
001	015	001	Calles Sub-Urbanos, en el Resto de la Población	0.40



PODER LEGISLATIVO

LAS PEÑITAS				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN PEÑITAS 016				
001	016	001	Calles Sub-Urbanas (Frente a Playa)	1.00
001	016	001	Calles Sub-Urbanas Zona Habitacional	0.47
001	016	001	Calles Sub-Urbanas en el Resto de la Población	0.40

ZORCUA				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN ZORCUA 017				
001	017	001	Calles en Zona Habitacional Centro	0.40
001	017	001	Calles en Zona Habitacional Media	0.27
001	017	001	Calles en Zona Habitacional, en el Resto de la Población	0.20

PETACALCO				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN PETACALCO COLONIA: 018				
001	018	001	Calles Límite de Zona Federal (Frente a Playa)	1.35
001	018	001	Predios Tipo Residencial	0.61
001	018	001	Calles ubicadas en zona Popular	0.49
001	018	001	Calles ubicadas en zona Comercial	0.58
001	018	001	Calles ubicados en zona Industrial	2.02



PODER LEGISLATIVO

SAN FRANCISCO				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN SAN FRANCISCO 019				
001	019	001	Calles Ubicados en Zona Habitacional Centro	0.40
001	019	001	Calles Ubicadas en Zona Habitacional Media	0.27
001	019	001	Calles Ubicadas en Zona Habitacional, en el Resto de la Población	0.20

NARANJITO				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
POBLACIÓN NARANJITO 020				
001	020	001	Pedios ubicados a un costado de la Carretera Nacional	0.47
001	020	001	Pedios Ubicados en Zona Habitacional Centro	0.40
001	020	001	Pedios Ubicados en Zona Habitacional Media	0.27
001	020	001	Pedios Ubicados en Zona Habitacional, en el Resto de la Población	0.20

ZACATULA - TAMACUAS				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
NO. DE CÓDIGO		UBICACIÓN		
ZACATULA -TAMACUAS 021				
001	021	001	Pedios Ubicados en Zona Habitacional Centro	0.67
001	021	001	Pedios Ubicados en Zona Habitacional Media	0.40
001	021	001	Pedios Ubicados en Zona Habitacional, en el Resto de la Población	0.33

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL 2023			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA (UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN) POR M ² .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	3.49
	ECONÓMICA	HBB	10.46
	INTERÉS SOCIAL	HCB	11.15
	REGULAR	HDB	12.62
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	11.15
	REGULAR	CBB	15.34
	BUENA	CCB	17.74
	MUY BUENA	CDB	18.12
INDUSTRIAL	LIGERA	IAB	11.71
	MEDIANA	IBB	17.56
	PESADA	ICB	18.40
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	OAB	25.10
	BUENA	OBB	29.27
	MUY BUENA	OCB	36.25
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OEB	3.80
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OEB	13.80
	ALBERCA	OFB	21.33
	CANCHA DE FUTBOL	OGB	1.00
	CANCHA DE BASQUETBOL	OHB	2.25
	CANCHA DE FRONTÓN	OIB	2.25
	CANCHA DE SQUASH	OJB	2.25
	CANCHA DE TENIS	OKB	1.76
	BARDAS DE TABIQUE	OLB	2.99
	ÁREAS JARDINADAS	OMB	1.11
	PALAPAS	ONB	10.62
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OOB	3.45



PODER LEGISLATIVO

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

USO HABITACIONAL

Precaria.

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

Materiales de mala calidad, sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, barro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menos 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 tenado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

Interés Social

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.



PODER LEGISLATIVO

Regular.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre '120 y 200 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y 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 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

Muy buena.

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

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros 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,



PODER LEGISLATIVO

mármol, parquet.

COMERCIAL

Económica.

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

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

Regular.

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

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

Buena.

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

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

Muy Buena.

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



PODER LEGISLATIVO

área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados.

Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

USO INDUSTRIAL

Industrial Ligera

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

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8.0 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1.0 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

Industrial Mediana

Proyectos arquitectónicos definidos, funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuadas a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados y aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.



PODER LEGISLATIVO

Industrial Pesada

Proyectos arquitectónicos exclusivos, con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad. Requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad; estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente, cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

EDIFICIOS DE OFICINAS

Regular.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios.

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

Buena.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

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

Muy Buena.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área



PODER LEGISLATIVO

notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

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

INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Estacionamiento Descubierta

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

Estacionamiento Cubierta

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

Albercas

Destinada a fines residenciales, deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construidas por empresas constructoras especializadas.

Canchas De Fútbol, Básquetbol, Frontón, Squash, O Tenis.

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

Bardas De Tabique

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



PODER LEGISLATIVO

Áreas Jardinadas

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

Palapas

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

Vialidades, Andadores Y Banquetas

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a partir del 1º 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los seis 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 343 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 LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)