



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 Petatlán, 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 PM/0344/2022, de fecha 14 de octubre de 2022, el Ciudadano Lic. Perfecto Javier Aguilar Silva, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Petatlán**, 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 **Petatlán**, 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/0263-54/2022 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 **Petatlán**, 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 7 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 **Petatlán**, 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 **CA/0094**, fechado el 28 de septiembre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Petatlán**, 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 2022; la que con oficio número SFA/SI/CGC/0986/2022 de fecha 4 de octubre del 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 **Petatlán**, 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 **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por zona, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no



PODER LEGISLATIVO

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; 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, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, tiendas de autoservicio, obras complementarias; albercas, canchas, bardas, palapas, vialidades, andadores, 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 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.*



PODER LEGISLATIVO

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, 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; tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; 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 **10.62 %** con respecto a los valores de mercado; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales, arquitectónicos, uso y clase, realizando una investigación de campo por parte del personal de catastro municipal, representan el **32.59 %**, lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

De manera complementaria se establece en la Ley de Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del **9 al millar** anual, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan



PODER LEGISLATIVO

contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral más próximo.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece **una zona catastral, que esta agrupada por siete sectores, agrupando a las colonias y fraccionamientos en los sectores 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 y a las Localidades en el sector catastral 008, de acuerdo a la siguiente tabla:**

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
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
<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



PODER LEGISLATIVO

<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

	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	



PODER LEGISLATIVO

	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

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.



PODER LEGISLATIVO

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.



PODER LEGISLATIVO

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 **CA-0094**, fechado el **23/09/2022**, 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/0986/2022**, de fecha **04/10/2022**, 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:

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



PODER LEGISLATIVO

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 **Petatlán**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se observó que señala la tasa del 9 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, 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; tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; 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 **10.62 %** con respecto a los valores de mercado; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales, arquitectónicos, uso y clase, realizando una investigación de campo por parte del personal de catastro municipal, representan el **32.59 %**, lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, documento anexo a la iniciativa que se dictamina”.*



PODER LEGISLATIVO

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 Petatlán, 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 348 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 PETATLÁN, 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 **Petatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 000

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

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR/HA EN UMA POR MENOS DE 20 KM	VALOR/HA EN UMA POR MÁS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Humedad	145.73	120.23
000	2	Terrenos de Riego	174.87	145.73
000	3	Terrenos de Temporal	116.58	102.01
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	76.08	56.59
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	51.18	43.72
000	6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	189.44	174.87
000	7	Terrenos que limitan con zona federal	786.92	754.85

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.



PODER LEGISLATIVO

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

ZONA CATASTRAL 01

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

El valor en pesos de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) es el determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA: 001 EJIDAL				
001	001	001	NIÑOS HÉROES	1.26
001	001	002	LOURDES CHAVARRIA	1.26
001	001	003	FCO. I. MADERO	1.26
001	001	004	RENACIMIENTO	1.26
001	001	005	GUADALUPE VICTORIA	1.26
001	001	006	EJIDO	1.26



PODER LEGISLATIVO

001	001	007	JARDÍN	1.26
001	001	008	EMILIANO ZAPATA	1.26
001	001	009	15 DE MAYO	1.26
COLONIA: 002 MORELOS				
001	002	001	EMILIANO ZAPATA	1.26
001	002	002	JARDÍN	1.26
001	002	003	INVIERTO	1.26
001	002	004	TULIPANES	1.26
001	002	005	ALFREDO CADENA	1.26
001	002	006	RENE JUÁREZ CISNEROS	1.26
001	002	007	AGUSTÍN RAMÍREZ	1.26
COLONIA: 003 LOS PINOS				
001	003	001	LÁZARO CÁRDENAS	1.26
001	003	002	ADOLFO LÓPEZ MATEOS NTE.	1.26
001	003	003	EL HUJALITO	1.26
001	003	004	RIO BALSAS	1.26
001	003	005	LUIS ECHEVERRIA ÁLVAREZ	1.26
001	003	006	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.26
001	003	007	FRANCISCO I. MADERO	1.26
001	003	008	GUADALUPE VICTORIA	1.26
COLONIA: 004 EL OLIVO				
001	004	001	EMILIANO ZAPATA NTE.	1.26
001	004	002	MIRAMONTES	1.26
001	004	003	FRANCISCO I. MADERO	1.26
001	004	004	JUAN ESCUTIA	1.26
001	004	005	VICENTE GUERRERO	1.26
001	004	006	LÁZARO CÁRDENAS	1.26
001	004	007	PALMA	1.26
001	004	008	TAMARINDOS	1.26
001	004	009	V. CARRANZA	1.26
001	004	010	GLORIA ESCONDIDA	1.26
001	004	011	EMILIANO ZAPATA SUR	1.26
001	004	012	LUIS ECHEVERRIA	1.26



PODER LEGISLATIVO

COLONIA: 005 EL BARROZAL				
001	005	001	EMILIANO ZAPATA NTE.	1.26
001	005	002	LÁZARO CÁRDENAS	1.26
001	005	003	EL HUJALITO	1.26
001	005	004	RIO BALSAS	1.26
001	005	005	MIRAMONTES	1.26
COLONIA: 006 LA ESMERALDA				
001	006	001	LA ESMERALDA	1.26
001	006	002	RUBÍ	1.26
COLONIA: 007 G. DIAZ ORDAZ				
001	007	001	V. CARRANZA	1.26
001	007	002	C. 8	1.26
001	007	003	C. 6 DE ENERO	1.26
001	007	004	NIÑOS HÉROES	1.26
001	007	005	TAMARINDOS	1.26
COLONIA: 008 EL CAYUCO				
001	008	001	ÁNGEL AGUIRRE RIVERO	1.26
001	008	002	ALEJANDRO CERVANTES	1.26
001	008	003	GERARDO R. CATALÁN C.	1.26
001	008	004	ISRAEL NOGUEDA O.	1.26
001	008	005	DARÍO ARRIETA MATEOS C.	1.26
001	008	006	UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA	1.26
001	008	007	CANUTO A. NERI	1.26
001	008	008	ÁNGEL PÉREZ PALACIO	1.26
001	008	009	MANUEL PARRA NAVA	1.26
001	008	010	CARITINO MALDONADO	1.26
001	008	011	ALEJANDRO GÓMEZ M.	1.26
001	008	012	ZEFERINO RAMÍREZ ANZO	1.26
COLONIA: 009 28 DE JUNIO				
001	009	001	ERNESTO CHE GUEVARA	1.26
001	009	002	GENARO VÁSQUEZ ROJAS	1.26



PODER LEGISLATIVO

001	009	003	LUCIO CABAÑAS	1.26
001	009	004	BARRIENTOS	1.26
001	009	005	MARTÍNEZ DE AGUA	1.26
001	009	006	BLANCAS	1.26
001	009	007	PRESOS POLÍTICOS	1.26
COLONIA: 010 LA PINTADA				
001	010	001	CELESTINO BRAVO	1.26
001	010	002	LA PINTADA	1.26
001	010	003	ROGACIANO ALBA	1.26
001	010	004	JOSÉ FCO. RUIZ MASSIE	1.26
001	010	005	MANUEL PARRA NAVA	1.26
COLONIA: 011 BARRIO NUEVO				
001	011	001	FRANCISCO MONTES DE OCA NTE.	1.26
001	011	002	LOS GALLARDOS	1.26
001	011	003	FLORES MAGÓN	1.26
COLONIA: 012 LAS MESAS				
001	012	001	2 DE ENERO	1.26
001	012	002	MATAMOROS NTE.	1.26
001	012	003	MARINO MATAMOROS	1.26
001	012	004	LOS GALLARDOS	1.26
001	012	005	LAS FLORES	1.26
COLONIA: 013 LAS FLORES				
001	013	001	SAN FERMÍN RD.	1.26
001	013	002	MINA NTE.	1.26
001	013	003	GIRASOLES	1.26
001	013	004	GREGORIO BELLO	1.26
001	013	005	CARRANZA	1.26
COLONIA: 014 BENITO JUÁREZ				
001	014	001	XIMALCOTA	1.26
001	014	002	19 BATALLÓN DE INFANTERÍA	1.26
001	014	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.26



PODER LEGISLATIVO

001	014	004	SELVA DEL VALLE	1.26
001	014	005	JUAN DE LA BARRERA	1.26
001	014	006	CENTRAL DE TRACTORES	1.26
001	014	007	BARTOLO PEREGRINO	1.26
001	014	008	NORTE	1.26
001	014	009	FRANCISCO VILLA	1.26
001	014	010	NIÑOS HÉROES	1.26
001	014	011	15 DE SEPTIEMBRE	1.26
001	014	012	JAIME NUÑO	1.26
001	014	013	BUGANBILIAS	1.26
001	014	014	TULIPANES	1.26
001	014	015	LEYES DE REFORMA	1.26
001	014	016	ORQUÍDEAS	1.26
001	014	017	LAS PALMAS	1.26
001	014	018	HIMNO NACIONAL	1.26
001	014	019	ING. JAVIER RODRÍGUEZ ACEVES	1.26
001	014	020	AMADO NERVONTE NTE.	1.26
COLONIA: 015 VICENTE GUERRERO				
001	015	001	REVOLUCIÓN NTE.	1.26
001	015	002	JAIME NUÑO	1.26
001	015	003	NICOLAS BRAVO	1.26
001	015	004	MARIANO MATAMOROS	1.26
001	015	005	FCO. GONZALES	1.26
001	015	006	BOCANEGRA	1.26
001	015	007	VICENTE GUERRERO	1.26
001	015	008	SAN FERMÍN RD.	1.26
001	015	009	JDN. DE VISTA HERMOSA	1.26
001	015	010	CENTRAL DE TRACTORES	1.26
001	015	011	IGNACIO MANUEL	1.26
001	015	012	ALTAMIRANO	1.26
001	015	013	MANUEL ACUÑA NTE.	1.26
001	015	014	FRANCISCO I. MADERO	1.26
001	015	015	FRANCISCO VILLA	1.26
001	015	016	NORTE	1.26



PODER LEGISLATIVO

COLONIA: 016 FERMÍN MACIEL				
001	016	001	CAM. DE PETATLÁN	1.26
001	016	002	GIRASOLES	1.26
001	016	003	MINA NTE.	1.26
001	016	004	GREGORIO BELLO	1.26
001	016	005	CARRANZA	1.26
COLONIA: 017 ARROYO DEL MEZON				
001	017	001	JAIME NUÑO	1.26
001	017	002	REVOLUCIÓN NTE.	1.26
001	017	003	TEJERIAS	1.26
001	017	004	MARIO MATAMOROS	1.26
COLONIA: 018 OBRERA				
001	018	001	EL OBRERO	1.26
001	018	002	FERNANDO MONTES DE OCA NTE.	1.26
001	018	003	SILVESTRE CASTRO	1.26
001	018	004	CAM. DE PETATLÁN	1.26
COLONIA: 019 COLONIAS DE NUEVA CREACIÓN				
001	019	001	COLONIAS SIN NOMBRE, TODA COLONIA: NUEVA CREACIÓN	1.26

SECTOR CATASTRAL 002				
COLONIA: 001 EL MAGISTERIO				
002	001	001	5 DE MAYO	1.56
002	001	002	EDUCADORES ILUSTRES	1.56
002	001	003	PROF. ISIDROBURGOS	1.56
002	001	004	NUMERO 8	1.56
002	001	005	GABRIELA MISTRAL	1.56
002	001	006	DEL MAGISTERIO	1.56
002	001	007	15 DE MAYO	1.56
002	001	008	PROF. ELENA MARTÍNEZ	1.56



PODER LEGISLATIVO

COLONIA: 002 LAS PALMAS				
002	002	001	REVOLUCIÓN	1.56
002	002	002	HERMENEGILDO GALEANA	1.56
002	002	003	GUADALUPE VITORIA	1.56
002	002	004	NICOLAS BRAVO	1.56
COLONIA: 003 BARRIO DE LA HOJA				
002	003	001	HERMENEGILDO GALEANA	1.56
002	003	002	GUAYACAN	1.56
002	003	003	ALTAMIRANO	1.56
002	003	004	LAS PALMAS	1.56
002	003	005	5 DE MAYO	1.56
002	003	006	2 DE ENERO	1.56
002	003	007	20 DE NOVIEMBRE	1.56
COLONIA: 004 UNIDAD DEPORTIVA				
002	004	001	MANUEL ACUÑA NTE.	1.56
002	004	002	IGNACIO ALLENDE NTE.	1.56
002	004	003	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.56
002	004	004	FRANCISCO I. MADERO	1.56
002	004	005	EMILIANO ZAPATA	1.56
002	004	006	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.56
002	004	007	J. N. LA MALINCHE	1.56
002	004	008	19 BATALLÓN DE INFANTERÍA	1.56
COLONIA: 005 EMILIANO ZAPATA				
002	005	001	AGUSTÍN RAMÍREZ	1.56
002	005	002	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.56
002	005	003	LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ	1.56
002	005	004	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	1.56
002	005	005	EL HUJALITO	1.56
002	005	006	NIÑOS HÉROES	1.56
002	005	007	RENACIMIENTO	1.56



PODER LEGISLATIVO

COLONIA: 006 BURÓCRATAS				
002	006	001	TAMARINDOS	1.56
002	006	002	RENE JUÁREZ CISNEROS	1.56
002	006	003	AGUSTÍN RAMÍREZ	1.56
002	006	004	MANGOS	1.56
002	006	005	VERANO	1.56
002	006	006	OTOÑO	1.56
002	006	007	FRANCISCO I. MADERO	1.56
002	006	008	GUADALUPE VICTORIA	1.56
002	006	009	JARDÍN	1.56
002	006	010	PRIMAVERA	1.56
COLONIA: 007 PALOS BLANCOS				
002	007	001	GLORIA	1.56
002	007	002	VISTA HERMOSA	1.56
002	007	003	CALLES SIN NOMBRE	1.56
COLONIA: 008 SAN JERONIMITO				
002	008	001	20 DE NOVIEMBRE	1.56
002	008	002	NIÑOS HÉROES	1.56
002	008	003	ALDAMA	1.56
002	008	004	VICENTE GUERRERO	1.56
002	008	005	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	1.56
002	008	006	AQUILES SERDÁN	1.56
002	008	007	A TEPETATES	1.56
002	008	008	GALILEA	1.56
002	008	009	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	1.56
002	008	010	DE LA SECADORA	1.56
002	008	011	LEONA VICARIO	1.56
002	008	012	FRAY SERVANDO TERESA DE MIER	1.56
002	008	013	SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ	1.56
002	008	014	HERMENEGILDO GALEANA	1.56
002	008	015	NICOLAS BRAVO	1.56
002	008	016	ANTONIO CASSINO	1.56



PODER LEGISLATIVO

002	008	017	MIGUEL DOMÍNGUEZ	1.56
002	008	018	FRANCISCO VILLA	1.56
002	008	019	FRANCISCO I. MADERO	1.56

SECTOR CATASTRAL 003				
COLONIA: 001 CENTRO				
003	001	001	JOSÉ MARTIN	2.04
003	001	002	AV. INDEPENDENCIA	2.04
003	001	003	GALEANA	2.04
003	001	004	JUAN N. ÁLVAREZ OTE.	2.04
003	001	005	GUADALUPE VICTORIA	2.04
003	001	006	ALLENDE SUR	2.04
003	001	007	SAN FERMÍN RD.	2.04
003	001	008	REVOLUCION	2.04
003	001	009	MIGUEL HIDALGO OTE.	2.04
003	001	010	NICOLAS BRAVO	2.04
003	001	011	CUAUHTÉMOC	2.04
003	001	012	REFORMA	2.04
003	001	013	5 DE MAYO	2.04
003	001	014	HEROICO COLEGIO MILITAR	2.04
003	001	015	VICENTE GUERRERO	2.04
003	001	016	20 DE NOVIEMBRE	2.04
003	001	017	5 DE NOVIEMBRE	2.04
003	001	018	2 DE ENERO	2.04
003	001	019	EZEQUIEL CISNEROS	2.04

SECTOR CATASTRAL 004				
COLONIA: 001 DE VALENTÍN HASTA DESEMBOCADURA RIO COYUQUILLA				
004	001	001	LIMITE FEDERAL ORILLA DE PLAYA	2.98



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 005				
COLONIA: 001 DE CERRO DE GUAMILULE HASTA PLAYA BLANCA				
005	001	001	LIMITE FEDERAL ORILLA DE PLAYA	2.68

SECTOR CATASTRAL 006				
COLONIA: 001 DE EL PUENTE HASTA BARRA VALENTÍN				
006	001	001	2 DE ENERO	2.68

SECTOR CATASTRAL 007				
001 FRACCIONAMIENTO CRUZ ROJA				
007	001	001	TODAS LA CALLES	2.68
002 FRACCIONAMIENTO PERLA DE POTOSÍ				
007	002	001	TODAS LA CALLES	2.68
003 FRACCIONAMIENTO LA PUESTA DEL SOL				
007	003	001	TODAS LA CALLES	2.68
004 ENRAMADAS AGUA DULCE				
007	004	001	ANDADOR	3.29
005 ENRAMADAS PLAYA BLANCA				
007	005	001	ANDADOR	3.29
006 ENRAMADAS PLAYA VALENTÍN				
007	006	001	ANDADOR	3.29
007 ENRAMADAS LA BARRITA				
007	007	001	ANDADOR	3.29
008 ENRAMADAS EL CALVARIO				
007	008	001	ANDADOR	3.29
009 ENRAMADAS PLAYA ICACOS				
007	009	001	ANDADOR	3.29
010 ENRAMADAS EL TUZAL				
007	010	001	ANDADOR	3.29
011 ENRAMADAS BARRA DE POTOSÍ				
007	011	001	ANDADOR	3.29



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 008				
POBLACIONES				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
ALPUYEQUE				
008	001	001	SIN NOMBRE	1.26
008	001	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	001	003	TODAS LAS CALLES	1.26
ARROYO SECO				
008	002	001	SIN NOMBRE	1.26
008	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	002	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL CACAO				
008	003	001	SIN NOMBRE	1.26
008	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	003	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA CALERA DE SANTA LUCÍA				
008	004	001	SIN NOMBRE	1.26
008	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	004	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL CAMALOTE				
008	005	001	SIN NOMBRE	1.26
008	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	005	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA CANDELARIA				
008	006	001	SIN NOMBRE	1.26
008	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	006	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL CAPIRE (EL CAPIRE DE SAN APARICIO)				
008	007	001	SIN NOMBRE	1.26
008	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	007	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL CAYACAL				
008	008	001	SIN NOMBRE	1.26
008	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26



PODER LEGISLATIVO

008	008	003	TODAS LAS CALLES	1.26
COYUQUILLA NORTE				
008	009	001	SIN NOMBRE	1.26
008	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	009	003	TODAS LAS CALLES	1.26
COYUQUILLA SUR				
008	010	001	SIN NOMBRE	1.26
008	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	010	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA GLORIA				
008	011	001	SIN NOMBRE	1.26
008	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	011	003	TODAS LAS CALLES	1.26
JOVERO				
008	012	001	SIN NOMBRE	1.26
008	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	012	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LOS LIMONCITOS				
008	013	001	SIN NOMBRE	1.26
008	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	013	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LOMA BONITA				
008	014	001	SIN NOMBRE	1.26
008	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	014	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LOS MANGOS				
008	015	001	SIN NOMBRE	1.26
008	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	015	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA MIRA				
008	016	001	SIN NOMBRE	1.26
008	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	016	003	TODAS LAS CALLES	1.26
MURGA				
008	017	001	SIN NOMBRE	1.26
008	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26



PODER LEGISLATIVO

008	017	003	TODAS LAS CALLES	1.26
-----	-----	-----	------------------	------

OCOTE DE CADENA				
008	018	001	SIN NOMBRE	1.26
008	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	018	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA PALMA				
008	019	001	SIN NOMBRE	1.26
008	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	019	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL PAROTAL				
008	003	001	SIN NOMBRE	1.26
008	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	003	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA CEIBA				
008	020	001	SIN NOMBRE	1.26
008	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	020	003	TODAS LAS CALLES	1.26
HACIENDA LAS PEÑAS				
008	021	001	SIN NOMBRE	1.26
008	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	021	003	TODAS LAS CALLES	1.26
POTRERILLOS				
008	022	001	SIN NOMBRE	1.26
008	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	022	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL RINCÓN				
008	023	001	SIN NOMBRE	1.26
008	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	023	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LAS SALINAS				
008	024	001	SIN NOMBRE	1.26
008	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	024	003	TODAS LAS CALLES	1.26



PODER LEGISLATIVO

EL TAMARINDO				
008	025	001	SIN NOMBRE	1.26
008	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	025	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA VAINILLA				
008	026	001	SIN NOMBRE	1.26
008	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	026	003	TODAS LAS CALLES	1.26
VISTA HERMOSA				
008	027	001	SIN NOMBRE	1.26
008	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	027	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA CACANICUA				
008	028	001	SIN NOMBRE	1.26
008	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	028	003	TODAS LAS CALLES	1.26
CHILCAHUIE				
008	029	001	SIN NOMBRE	1.26
008	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	029	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LOS CHIVOS				
008	030	001	SIN NOMBRE	1.26
008	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	030	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LA CALERA				
008	031	001	SIN NOMBRE	1.26
008	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	031	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL ZAPOTILLO				
008	032	001	SIN NOMBRE	1.26
008	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	032	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL UJALITO				
008	033	001	SIN NOMBRE	1.26
008	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	033	003	TODAS LAS CALLES	1.26



PODER LEGISLATIVO

LAS HUERTAS				
008	034	001	SIN NOMBRE	1.26
008	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	034	003	TODAS LAS CALLES	1.26
COLUMPIO				
008	035	001	SIN NOMBRE	1.26
008	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	035	003	TODAS LAS CALLES	1.26
LAS HIGUERAS				
008	036	001	SIN NOMBRE	1.26
008	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	036	003	TODAS LAS CALLES	1.26
EL TUZAL				
008	037	001	SIN NOMBRE	1.26
008	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.26
008	037	003	TODAS LAS CALLES	1.26

III.-TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE	VALOR /M ² . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA		1.55
	ECONÓMICA	HAB		3.09
	INTERÉS SOCIAL	HAC		4.64
	REGULAR	HAD		5.15
	INTERÉS MEDIO	HAE		9.28
	BUENA	HAF		10.31
	MUY BUENA	HAG		19.33



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	3.98
	REGULAR	COB	7.96
	BUENA	COC	15.93
	MUY BUENA	COD	19.91
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	23.89

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .EN UMA
OBRA COMPLEMENTARIA	ALBERCA	OCA	1.29
	CANCHA DE FUTBOL	OCB	1.29
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCC	1.82
	CANCHA DE FRONTÓN	OCD	1.82
	BARDAS DE TABIQUE	OCE	3.07
	JARDINERAS	OCF	0.90
	PALAPAS	OCG	6.44
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCH	2.70

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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

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



PODER LEGISLATIVO

cartón.

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

ECONÓMICA

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

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

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

INTERÉS SOCIAL

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento.

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



PODER LEGISLATIVO

INTERÉS MEDIO

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

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

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

BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

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

MUY BUENA

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

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

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, 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



PODER LEGISLATIVO

maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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



PODER LEGISLATIVO

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, traveses 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.

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

OBRA COMPLEMENTARIA

ALBERCA Y CHAPOTEADERO

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

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.



PODER LEGISLATIVO

BARDAS

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

PALAPA

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

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 **Petatlán**, 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 **Petatlán**, 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 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Petatlán**, 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 348 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 PETATLÁN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)