



PODER LEGISLATIVO

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 06 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 Xochistlahuaca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio número **MXG/PM/ILI2023/2022**, de fecha 14 de octubre de 2022, la C. Aceadeth Rocha Ramírez, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Xochistlahuaca, 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para el Municipio de Xochistlahuaca, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2023.*

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-4/2022; de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva, de este Honorable Congreso; a la Comisión de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

III. CONSIDERACIONES

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de Xochistlahuaca, 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 Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para el Municipio de Xochistlahuaca, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

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



PODER LEGISLATIVO

oficio número MXG/PM/TV2023/047/2022, fechado el 13 de octubre de 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1128/2022** de fecha **13 de octubre de 2022**, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”**

IV. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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



PODER LEGISLATIVO

forestal; 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; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, COMERCIAL; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas zonas



PODER LEGISLATIVO

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; 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 11.86 % con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de 2.92%.

Cabe mencionar que se considera una tasa de 7.00 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, el 10% en febrero y el 8% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) 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 01, agrupando a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0001	Terrenos rústicos



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0001	Xochistlahuaca
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0002	El Carmen
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0003	Cerro Bronco
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0004	Cerro Verde
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0005	Cozoyoapan
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0006	Guadalupe Victoria
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0007	Plan de Guadalupe
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0008	San Miguel Tejalpan
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0009	La Soledad
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0010	Rancho del Cura Tejería
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0011	Plan Maguey II
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0012	Cabeza de Arroyo Nuevo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0014	El Santiago
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0015	Plan de Pierna
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0016	Los Liros
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0017	Arroyo Chivo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0018	Plan Lagarto
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0019	Arroyo Júcaro
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0020	La Ciénega
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0021	Arroyo Grande
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0022	Junta de Arroyo Grande
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0023	Arroyo Montaña



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0024	Arroyo Pájaro
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0025	Arroyo Guacamaya Uno
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0026	Rancho del Cura Ejido
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0030	Lindavista
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0031	Barrio San José
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0032	Arroyo Mujer Uno
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0033	Rincón Pochota
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0034	Cruz Podrida
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0035	Arroyo Tronco
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0036	Arroyo Cera
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0040	Arroyo Cola de Cuije
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0043	Arroyo Gusano Sur
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0044	Arroyo Limón Norte
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0045	Arroyo Naranja
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0048	Arroyo Parotas
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0049	Arroyo Patio
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0050	Arroyo Platanar
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0051	Arroyo Sangre
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0052	Arroyo Seco
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0053	Arroyo Tigre
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0054	Arroyo Totole Uno
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0056	Bajada Tierra Colorada
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0058	Arroyo Yervasanta



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0059	Cabeza de Arroyo Granizo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0061	Cabeza de Ciénega
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0062	Cañada del Guayabo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0063	Cabeza de Arroyo Limón
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0064	Cerro Cenizas
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0065	Cerro de Piedra Regada
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0069	Plan de Arroyo Limón
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0070	Llano del Carmen
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0071	Llano Grande (Arroyo Pila)
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0075	Loma Nanche del Zorro
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0077	Mojoneras Setenta y Cuatro
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0078	Loma del Rayo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0079	Piedra de Sepulcro (Piedra Sepultada)
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0080	Plan de los Muertos
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0081	Colonia Progreso
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0082	Rancho Cornelio López (Arroyo Chacale)
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0084	Rancho Viejo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0086	La Joya de Piedra (Barrio San Antonio)
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0087	Arroyo Juste



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0088	Arroyo Blanquillo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0090	Arroyo Copal
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0091	Arroyo Gente
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0092	Arroyo Lodo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0093	Arroyo Mujer Dos
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0095	Arroyo Pato
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0096	Cerro Cajón
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0097	Loma Lucero
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0098	Piedra Pesada
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0102	Tierra Colorada
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0104	Junta de Arroyo Blanquillo (Rancho Librado Ramos)
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0107	Cabeza de Arroyo Caballo (Arroyo Caballo)
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0108	Cerro Heno
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0110	Cumbre de San José
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0111	Plan de Ocote
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0112	San Marcos
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0113	Arroyo Totole
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0114	Piedra Letra
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0117	Manantial Mojarra
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0118	Arroyo Redes
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0119	Loma de Piedra Azul
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0120	Parota Quemada



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0121	Arroyo Pará
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0122	Arroyo Platanar Verón
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0124	Cruz de Piedra Blanca
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0125	Rancho las Tortolitas
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0126	Colonia Cerro Nanche
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0128	Luis Donald Colosio Murrieta
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0129	Colonia Renacimiento
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0130	Colonia San Francisco
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0131	Plan Maguey I
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0133	Rancho Rey Sandoval Francisco
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0134	Crucero de Caminos
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0135	Juan Rocha Reyes
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0136	Rancho Florencio Librado
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0137	Guadalupe Victoria II
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0141	Plan del Carrizo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0142	Arroyo Chacale Segundo
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0144	Arroyo de Coacoyul
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0145	Arroyo Frijol
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0147	Ciénega Pochota
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0149	La Ciénega
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0150	La Parota

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0151	Pie de Cerro Verde
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0152	Tres Cerritos
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0153	Plan de Tigre (Cabeza de Arroyo Tronco)
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0154	Arroyo Rancho del Cura
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0155	Arroyo Pájaro Dos
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0162	Cabeza de Arroyo Guacamaya [Criaderos de Peces]
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0163	Arroyo Guacamaya II
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0164	Cabeza de Arroyo Lagarto
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0168	Juntas de Arroyo Patio
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0169	Cabeza de Arroyo Naranja
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0171	Colonia Piedra del Sol
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0172	Colonia Zacatepec
12	Guerrero	71	Xochistlahuaca	0173	Cabeza de Arroyo Lucero

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:



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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



PODER LEGISLATIVO

Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número MXG/PM/TV2023/047/2022, fechado el 13 de octubre de 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio SFA/SI/CGC/1128/2022 de fecha 13 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

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 Construcción para el Municipio de Xochistlahuaca, 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 Xochistlahuaca, Guerrero, señala en su iniciativa que se mantendrán las mismas tasas de 7 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023, con un descuento del



PODER LEGISLATIVO

15% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2023, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

Que los contribuyentes radicados en el Municipio de Xochistlahuaca, 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 y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa 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, y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; para el caso de los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, para lo cual se tomaron como base los valores catastrales vigentes en el año 2022, para que el incremento del próximo año 2023 sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento”.

Que en sesiones de fecha 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



PODER LEGISLATIVO

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 Xochistlahuaca, 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 362 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 XOCHISTLAHUACA, 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 Xochistlahuaca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:



PODER LEGISLATIVO

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	20.00
000	2	Terrenos de Humedad.	16.00
000	3	Terrenos de Temporal.	14.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	14.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	9.00
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	9.00

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.



PODER LEGISLATIVO

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION 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.

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

SECTOR CATASTRAL 001

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

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.

BARRIOS Y COLONIAS DE LA LOCALIDAD DE XOCHISTLAHUACA				
SECTOR	COLONIA /BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
COLONIA: 001 COLONIA CENTRO				
001	001	001	Calle Benito Juárez	0.94
001	001	002	Calle Guadalupe Victoria	0.94
001	001	003	Calle Vicente Guerrero	0.94
001	001	004	Calle Agustín de Iturbide	0.94
001	001	005	Calle Reforma	0.94
001	001	006	Calle Hidalgo	0.94
001	001	007	Calle Aldama	0.94
001	001	008	Calle Morelos	0.94
001	001	009	Calle del Panteón	0.94
001	001	010	Calle Glorieta	0.94
001	001	011	Calle Eugenio Tapia	0.85



PODER LEGISLATIVO

001	001	012	Calle Ignacio Allende	0.85
001	001	013	Calle Cuauhtémoc	0.85
001	001	014	Calle Constitución	0.85
001	001	015	Calle Niños Héroes	0.85
001	001	016	Calle Ignacio Manuel Altamirano	0.85
001	001	017	Calle José Domingo Valtierra	0.85
COLONIA: 002 BARRIO COZOYOAPAN				
001	002	001	Calle Progreso	0.75
001	002	002	Calle Agustín Ramírez	0.75
001	002	003	Calle Dr. Cazo	0.75
001	002	004	Calle Cuauhtémoc	0.75
001	002	005	Calle Vasco de Quiroga	0.75
001	002	006	Calle Matamoros	0.75
001	002	007	Calle Ignacio Zaragoza	0.75
001	002	008	Calle Francisco Sarabia	0.75
001	002	009	Calle López Mateos	0.75
001	002	010	Calle Motolinea	0.75
001	002	011	Calle Vicente Guerrero	0.75
001	002	012	Calle Ignacio Manuel Altamirano	0.75
001	002	013	Calle 2 de Abril	0.75
COLONIA: 003 COLONIA CRUZ LARGA				
001	003	001	Sin nombre	0.66
001	003	002	Andador sin nombre	0.66
001	003	003	Todas las calles	0.66
COLONIA: 004 COLONIA CAMPO AÉREO				
001	004	001	Sin nombre	0.66
001	004	002	Andador sin nombre	0.66
001	004	003	Todas las calles	0.66
COLONIA: 005 COLONIA CABEZA DE CHIVO				
001	005	001	Sin nombre	0.66
001	005	002	Andador sin nombre	0.66
001	005	003	Todas las calles	0.66



PODER LEGISLATIVO

COLONIA: 006 COLONIA BARRIO VIEJO				
001	006	001	Sin nombre	0.66
001	006	002	Andador sin nombre	0.66
001	006	003	Todas las calles	0.66
COLONIA: 007 COLONIA PRIMERA SECCIÓN				
001	007	001	Sin nombre	0.66
001	007	002	Andador sin nombre	0.66
001	007	003	Todas las calles	0.66
COLONIA :008 COLONIA LA MIRA				
001	008	001	Sin nombre	0.66
001	008	002	Andador sin nombre	0.66
001	008	003	Todas las calles	0.66
COLONIA: 009 COLONIA TEPITO				
001	009	001	Sin nombre	0.66
001	009	002	Andador sin nombre	0.66
001	009	003	Todas las calles	0.66
COLONIA: 010 COLONIA CRUZ VERDE				
001	010	001	Sin nombre	0.66
001	010	002	Andador sin nombre	0.66
001	010	003	Todas las calles	0.66
COLONIA: 011 COLONIA BENIGNO LÓPEZ				
001	011	001	Sin nombre	0.66
001	011	002	Andador sin nombre	0.66
001	011	003	Todas las calles	0.66



PODER LEGISLATIVO

LOCALIDADES				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
Localidad 012: El Carmen				
001	012	001	Sin nombre	0.61
001	012	002	Andador sin nombre	0.61
001	012	003	Todas las calles	0.61
Localidad 013: Cerro Bronco				
001	013	001	Sin nombre	0.61
001	013	002	Andador sin nombre	0.61
001	013	003	Todas las calles	0.61
Localidad 014: Cerro Verde				
001	014	001	Sin nombre	0.61
001	014	002	Andador sin nombre	0.61
001	014	003	Todas las calles	0.61
Localidad 015: Guadalupe Victoria				
001	015	001	Sin nombre	0.61
001	015	002	Andador sin nombre	0.61
001	015	003	Todas las calles	0.61
Localidad 016: Plan de Guadalupe				
001	016	001	Sin nombre	0.61
001	016	002	Andador sin nombre	0.61
001	016	003	Todas las calles	0.61
Localidad 017 San Miguel Tejalpa				
001	017	001	Sin nombre	0.61
001	017	002	Andador sin nombre	0.61
001	017	003	Todas las calles	0.61
Localidad 018: La Soledad				
001	018	001	Sin nombre	0.61
001	018	002	Andador sin nombre	0.61
001	018	003	Todas las calles	0.61
Localidad 019: Rancho del Cura Tejería				
001	019	001	Sin nombre	0.61
001	019	002	Andador sin nombre	0.61



PODER LEGISLATIVO

001	019	003	Todas las calles	0.61
Localidad 020: Plan Maguey II				
001	020	001	Sin nombre	0.61
001	020	002	Andador sin nombre	0.61
001	020	003	Todas las calles	0.61
Localidad 021: Cabeza de Arroyo Nuevo				
001	021	001	Sin nombre	0.61
001	021	002	Andador sin nombre	0.61
001	021	003	Todas las calles	0.61
Localidad 022: El Santiago				
001	022	001	Sin nombre	0.61
001	022	002	Andador sin nombre	0.61
001	022	003	Todas las calles	0.61
Localidad 023: Plan de Pierna				
001	023	001	Sin nombre	0.61
001	023	002	Andador sin nombre	0.61
001	023	003	Todas las calles	0.61
Localidad 024: Los Liros				
001	024	001	Sin nombre	0.61
001	024	002	Andador sin nombre	0.61
001	024	003	Todas las calles	0.61
Localidad 025: Arroyo Chivo				
001	025	001	Sin nombre	0.61
001	025	002	Andador sin nombre	0.61
001	025	003	Todas las calles	0.61
Localidad 026: Plan Lagarto				
001	026	001	Sin nombre	0.61
001	026	002	Andador sin nombre	0.61
001	026	003	Todas las calles	0.61
Localidad 027: Arroyo Jícaro				
001	027	001	Sin nombre	0.61
001	027	002	Andador sin nombre	0.61
001	027	003	Todas las calles	0.61
Localidad 028: La Ciénega				



PODER LEGISLATIVO

001	028	001	Sin nombre	0.61
001	028	002	Andador sin nombre	0.61
001	028	003	Todas las calles	0.61
Localidad 029: Arroyo Grande				
001	029	001	Sin nombre	0.61
001	029	002	Andador sin nombre	0.61
001	029	003	Todas las calles	0.61
Localidad 030: Arroyo Montaña				
001	030	001	Sin nombre	0.61
001	030	002	Andador sin nombre	0.61
001	030	003	Todas las calles	0.61
Localidad 031: Arroyo Pájaro				
001	031	001	Sin nombre	0.61
001	031	002	Andador sin nombre	0.61
001	031	003	Todas las calles	0.61
Localidad 032: Arroyo Guacamaya Uno				
001	032	001	Sin nombre	0.61
001	032	002	Andador sin nombre	0.61
001	032	003	Todas las calles	0.61
Localidad 033: Rancho del Cura Ejido				
001	033	001	Sin nombre	0.61
001	033	002	Andador sin nombre	0.61
001	033	003	Todas las calles	0.61
Localidad 034: Linda Vista				
001	034	001	Sin nombre	0.61
001	034	002	Andador sin nombre	0.61
001	034	003	Todas las calles	0.61
Localidad 035: Barrio San José				
001	035	001	Sin nombre	0.61
001	035	002	Andador sin nombre	0.61
001	035	003	Todas las calles	0.61
Localidad 036: Arroyo Mujer Uno				
001	036	001	Sin nombre	0.61
001	036	002	Andador sin nombre	0.61



PODER LEGISLATIVO

001	036	003	Todas las calles	0.61
Localidad 037: Rincón Pochota				
001	037	001	Sin nombre	0.61
001	037	002	Andador sin nombre	0.61
001	037	003	Todas las calles	0.61
Localidad 038: Cruz Podrida				
001	038	001	Sin nombre	0.61
001	038	002	Andador sin nombre	0.61
001	038	003	Todas las calles	0.61
Localidad 039: Arroyo Tronco				
001	039	001	Sin nombre	0.61
001	039	002	Andador sin nombre	0.61
001	039	003	Todas las calles	0.61
Localidad 040: Arroyo Cera				
001	040	001	Sin nombre	0.61
001	040	002	Andador sin nombre	0.61
001	040	003	Todas las calles	0.61
Localidad 041: Arroyo Cuije				
001	041	001	Sin nombre	0.61
001	041	002	Andador sin nombre	0.61
001	041	003	Todas las calles	0.61
Localidad 042: Arroyo Gusano Sur				
001	042	001	Sin nombre	0.61
001	042	002	Andador sin nombre	0.61
001	042	003	Todas las calles	0.61
Localidad 043: Arroyo Limón Norte				
001	043	001	Sin nombre	0.61
001	043	002	Andador sin nombre	0.61
001	043	003	Todas las calles	0.61
Localidad 044: Arroyo Naranja				
001	044	001	Sin nombre	0.61
001	044	002	Andador sin nombre	0.61
001	044	003	Todas las calles	0.61
Localidad 045: Arroyo Parotas				



PODER LEGISLATIVO

001	045	001	Sin nombre	0.61
001	045	002	Andador sin nombre	0.61
001	045	003	Todas las calles	0.61
Localidad 046: Arroyo Patio				
001	046	001	Sin nombre	0.61
001	046	002	Andador sin nombre	0.61
001	046	003	Todas las calles	0.61
Localidad 047: Arroyo Platanar				
001	047	001	Sin nombre	0.61
001	047	002	Andador sin nombre	0.61
001	047	003	Todas las calles	0.61
Localidad 048: Arroyo Sangre				
001	048	001	Sin nombre	0.61
001	048	002	Andador sin nombre	0.61
001	048	003	Todas las calles	0.61
Localidad 049: Arroyo Seco				
001	049	001	Sin nombre	0.61
001	049	002	Andador sin nombre	0.61
001	049	003	Todas las calles	0.61
Localidad 050: Arroyo Tigre				
001	050	001	Sin nombre	0.61
001	050	002	Andador sin nombre	0.61
001	050	003	Todas las calles	0.61
Localidad 051: Arroyo Totole Uno				
001	051	001	Sin nombre	0.61
001	051	002	Andador sin nombre	0.61
001	051	003	Todas las calles	0.61
Localidad 052: Bajada Tierra Colorada				
001	052	001	Sin nombre	0.61
001	052	002	Andador sin nombre	0.61
001	052	003	Todas las calles	0.61
Localidad 053: Arroyo Yervasanta				
001	053	001	Sin nombre	0.61
001	053	002	Andador sin nombre	0.61



PODER LEGISLATIVO

001	053	003	Todas las calles	0.61
Localidad 054: Cabeza de Arroyo Granizo				
001	054	001	Sin nombre	0.61
001	054	002	Andador sin nombre	0.61
001	054	003	Todas las calles	0.61
Localidad 055: Cabeza de Ciénega				
001	055	001	Sin nombre	0.61
001	055	002	Andador sin nombre	0.61
001	055	003	Todas las calles	0.61
Localidad 056: Cañada del Guayabo				
001	056	001	Sin nombre	0.61
001	056	002	Andador sin nombre	0.61
001	056	003	Todas las calles	0.61
Localidad 057: Cabeza de Arroyo Limón				
001	057	001	Sin nombre	0.61
001	057	002	Andador sin nombre	0.61
001	057	003	Todas las calles	0.61
Localidad 058: Cerro Cenizas				
001	058	001	Sin nombre	0.61
001	058	002	Andador sin nombre	0.61
001	058	003	Todas las calles	0.61
Localidad 059: Cerro de Piedra Regada				
001	059	001	Sin nombre	0.61
001	059	002	Andador sin nombre	0.61
001	059	003	Todas las calles	0.61
Localidad 060: Plan de Arroyo Limón				
001	060	001	Sin nombre	0.61
001	060	002	Andador sin nombre	0.61
001	060	003	Todas las calles	0.61
Localidad 061: Llano del Carmen				
001	061	001	Sin nombre	0.61
001	061	002	Andador sin nombre	0.61
001	061	003	Todas las calles	0.61
Localidad 062: Llano Grande (Arroyo Pila)				



PODER LEGISLATIVO

001	062	001	Sin nombre	0.61
001	062	002	Andador sin nombre	0.61
001	062	003	Todas las calles	0.61
Localidad 063: Loma Nanche del Zorro				
001	063	001	Sin nombre	0.61
001	063	002	Andador sin nombre	0.61
001	063	003	Todas las calles	0.61
Localidad 064: Mojoneras Setenta y Cuatro				
001	064	001	Sin nombre	0.61
001	064	002	Andador sin nombre	0.61
001	064	003	Todas las calles	0.61
Localidad 065: Loma del Rayo				
001	065	001	Sin nombre	0.61
001	065	002	Andador sin nombre	0.61
001	065	003	Todas las calles	0.61
Localidad 066: Piedra del Sepulcro (Piedra Sepultada)				
001	066	001	Sin nombre	0.61
001	066	002	Andador sin nombre	0.61
001	066	003	Todas las calles	0.61
Localidad 067: Plan de los Muertos				
001	067	001	Sin nombre	0.61
001	067	002	Andador sin nombre	0.61
001	067	003	Todas las calles	0.61
Localidad 068: Colonia Progreso				
001	068	001	Sin nombre	0.61
001	068	002	Andador sin nombre	0.61
001	068	003	Todas las calles	0.61
Localidad 069: Rancho Cornelio López (Arroyo Chacale)				
001	069	001	Sin nombre	0.61
001	069	002	Andador sin nombre	0.61
001	069	003	Todas las calles	0.61
Localidad 070: Rancho Viejo				
001	070	001	Sin nombre	0.61
001	070	002	Andador sin nombre	0.61



PODER LEGISLATIVO

001	070	003	Todas las calles	0.61
Localidad 071: La Joya de Piedra (Barrio San Antonio)				
001	071	001	Sin nombre	0.61
001	071	002	Andador sin nombre	0.61
001	071	003	Todas las calles	0.61
Localidad 072: Arroyo Juste				
001	072	001	Sin nombre	0.61
001	072	002	Andador sin nombre	0.61
001	072	003	Todas las calles	0.61
Localidad 073: Arroyo Blanquillo				
001	073	001	Sin nombre	0.61
001	073	002	Andador sin nombre	0.61
001	073	003	Todas las calles	0.61
Localidad 074: Arroyo Copal				
001	074	001	Sin nombre	0.61
001	074	002	Andador sin nombre	0.61
001	074	003	Todas las calles	0.61
Localidad 075: Arroyo Gente				
001	075	001	Sin nombre	0.61
001	075	002	Andador sin nombre	0.61
001	075	003	Todas las calles	0.61
Localidad 076: Arroyo Mujer Dos				
001	076	001	Sin nombre	0.61
001	076	002	Andador sin nombre	0.61
001	076	003	Todas las calles	0.61
Localidad 077: Arroyo Pato				
001	077	001	Sin nombre	0.61
001	077	002	Andador sin nombre	0.61
001	077	003	Todas las calles	0.61
Localidad 078: Cerro Cajón				
001	078	001	Sin nombre	0.61
001	078	002	Andador sin nombre	0.61
001	078	003	Todas las calles	0.61
Localidad 079: Loma Lucero				



PODER LEGISLATIVO

001	079	001	Sin nombre	0.61
001	079	002	Andador sin nombre	0.61
001	079	003	Todas las calles	0.61
Localidad 080: Piedra Pesada				
001	080	001	Sin nombre	0.61
001	080	002	Andador sin nombre	0.61
001	080	003	Todas las calles	0.61
Localidad 081: Tierra Colorada				
001	081	001	Sin nombre	0.61
001	081	002	Andador sin nombre	0.61
001	081	003	Todas las calles	0.61
Localidad 082: Junta de Arroyo Blanquillo (Rancho Librado Ramos)				
001	082	001	Sin nombre	0.61
001	082	002	Andador sin nombre	0.61
001	082	003	Todas las calles	0.61
Localidad 083: Cabeza de Arroyo Caballo (Arroyo Caballo)				
001	083	001	Sin nombre	0.61
001	083	002	Andador sin nombre	0.61
001	083	003	Todas las calles	0.61
Localidad 084: Cerro Heno				
001	084	001	Sin nombre	0.61
001	084	002	Andador sin nombre	0.61
001	084	003	Todas las calles	0.61
Localidad 085: Cumbre de San José				
001	085	001	Sin nombre	0.61
001	085	002	Andador sin nombre	0.61
001	085	003	Todas las calles	0.61
Localidad 086: Plan de Ocote				
001	086	001	Sin nombre	0.61
001	086	002	Andador sin nombre	0.61
001	086	003	Todas las calles	0.61
Localidad 087: San Marcos				
001	087	001	Sin nombre	0.61
001	087	002	Andador sin nombre	0.61



PODER LEGISLATIVO

001	087	003	Todas las calles	0.61
Localidad 088: Arroyo Totole				
001	088	001	Sin nombre	0.61
001	088	002	Andador sin nombre	0.61
001	088	003	Todas las calles	0.61
Localidad 089: Piedra Letra				
001	089	001	Sin nombre	0.61
001	089	002	Andador sin nombre	0.61
001	089	003	Todas las calles	0.61
Localidad 090: Manantial Mojarra				
001	090	001	Sin nombre	0.61
001	090	002	Andador sin nombre	0.61
001	090	003	Todas las calles	0.61
Localidad 091: Loma de Piedra Azul				
001	091	001	Sin nombre	0.61
001	091	002	Andador sin nombre	0.61
001	091	003	Todas las calles	0.61
Localidad 092: Parota Quemada				
001	092	001	Sin nombre	0.61
001	092	002	Andador sin nombre	0.61
001	092	003	Todas las calles	0.61
Localidad 093: Arroyo Pará				
001	093	001	Sin nombre	0.61
001	093	002	Andador sin nombre	0.61
001	093	003	Todas las calles	0.61
Localidad 094: Arroyo Platanar Verón				
001	094	001	Sin nombre	0.61
001	094	002	Andador sin nombre	0.61
001	094	003	Todas las calles	0.61
Localidad 095: Cruz de Piedra Blanca				
001	095	001	Sin nombre	0.61
001	095	002	Andador sin nombre	0.61
001	095	003	Todas las calles	0.61
Localidad 096: Rancho las Tortolitas				



PODER LEGISLATIVO

001	096	001	Sin nombre	0.61
001	096	002	Andador sin nombre	0.61
001	096	003	Todas las calles	0.61
Localidad 097: Colonia Cerro Nanche				
001	097	001	Sin nombre	0.61
001	097	002	Andador sin nombre	0.61
001	097	003	Todas las calles	0.61
Localidad 098: Luis Donald Colosio Murrieta				
001	098	001	Sin nombre	0.61
001	098	002	Andador sin nombre	0.61
001	098	003	Todas las calles	0.61
Localidad 099: Colonia Renacimiento				
001	099	001	Sin nombre	0.61
001	099	002	Andador sin nombre	0.61
001	099	003	Todas las calles	0.61
Localidad 100: Colonia San Francisco				
001	100	001	Sin nombre	0.61
001	100	002	Andador sin nombre	0.61
001	100	003	Todas las calles	0.61
Localidad 101: Plan Maguey I				
001	101	001	Sin nombre	0.61
001	101	002	Andador sin nombre	0.61
001	101	003	Todas las calles	0.61
Localidad 102: Rancho Rey Sandoval Francisco				
001	102	001	Sin nombre	0.61
001	102	002	Andador sin nombre	0.61
001	102	003	Todas las calles	0.61
Localidad 103: Crucero de Caminos				
001	103	001	Sin nombre	0.61
001	103	002	Andador sin nombre	0.61
001	103	003	Todas las calles	0.61
Localidad 104: Juan Rocha Reyes				
001	104	001	Sin nombre	0.61
001	104	002	Andador sin nombre	0.61



PODER LEGISLATIVO

001	104	003	Todas las calles	0.61
Localidad 105: Rancho Florencio Librado				
001	105	001	Sin nombre	0.61
001	105	002	Andador sin nombre	0.61
001	105	003	Todas las calles	0.61
Localidad 106: Guadalupe Victoria II				
001	106	001	Sin nombre	0.61
001	106	002	Andador sin nombre	0.61
001	106	003	Todas las calles	0.61
Localidad 107: Plan del Carrizo				
001	107	001	Sin nombre	0.61
001	107	002	Andador sin nombre	0.61
001	107	003	Todas las calles	0.61
Localidad 108: Arroyo Chacale Segundo				
001	108	001	Sin nombre	0.61
001	108	002	Andador sin nombre	0.61
001	108	003	Todas las calles	0.61
Localidad 109: Arroyo del Coacoyul				
001	109	001	Sin nombre	0.61
001	109	002	Andador sin nombre	0.61
001	109	003	Todas las calles	0.61
Localidad 110: Arroyo Frijol				
001	110	001	Sin nombre	0.61
001	110	002	Andador sin nombre	0.61
001	110	003	Todas las calles	0.61
Localidad 111: Ciénega Pochota				
001	111	001	Sin nombre	0.61
001	111	002	Andador sin nombre	0.61
001	111	003	Todas las calles	0.61
Localidad 112: La Ciénega				
001	112	001	Sin nombre	0.61
001	112	002	Andador sin nombre	0.61
001	112	003	Todas las calles	0.61
Localidad 113: La Parota				



PODER LEGISLATIVO

001	113	001	Sin nombre	0.61
001	113	002	Andador sin nombre	0.61
001	113	003	Todas las calles	0.61
Localidad 114: Pie de Cerro Verde				
001	114	001	Sin nombre	0.61
001	114	002	Andador sin nombre	0.61
001	114	003	Todas las calles	0.61
Localidad 115: Tres Cerritos				
001	115	001	Sin nombre	0.61
001	115	002	Andador sin nombre	0.61
001	115	003	Todas las calles	0.61
Localidad 116: Plan de Tigre (Cabeza de Arroyo Tronco)				
001	116	001	Sin nombre	0.61
001	116	002	Andador sin nombre	0.61
001	116	003	Todas las calles	0.61
Localidad 117: Arroyo Rancho del Cura				
001	117	001	Sin nombre	0.61
001	117	002	Andador sin nombre	0.61
001	117	003	Todas las calles	0.61
Localidad 118: Arroyo Pájaro Dos				
001	118	001	Sin nombre	0.61
001	118	002	Andador sin nombre	0.61
001	118	003	Todas las calles	0.61
Localidad 119: Cabeza de Arroyo Guacamaya (Criaderos de Peces)				
001	119	001	Sin nombre	0.61
001	119	002	Andador sin nombre	0.61
001	119	003	Todas las calles	0.61
Localidad 120: Arroyo Guacamaya II				
001	120	001	Sin nombre	0.61
001	120	002	Andador sin nombre	0.61
001	120	003	Todas las calles	0.61
Localidad 121: Cabeza de Arroyo Lagarto				
001	121	001	Sin nombre	0.61
001	121	002	Andador sin nombre	0.61



PODER LEGISLATIVO

001	121	003	Todas las calles	0.61
Localidad 122: Juntas de Arroyo Patio				
001	122	001	Sin nombre	0.61
001	122	002	Andador sin nombre	0.61
001	122	003	Todas las calles	0.61
Localidad 123: Cabeza de Arroyo Naranja				
001	123	001	Sin nombre	0.61
001	123	002	Andador sin nombre	0.61
001	123	003	Todas las calles	0.61
Localidad 124: Colonia Piedra del Sol				
001	124	001	Sin nombre	0.61
001	124	002	Andador sin nombre	0.61
001	124	003	Todas las calles	0.61
Localidad 125: Colonia Zacatepec				
001	125	001	Sin nombre	0.61
001	125	002	Andador sin nombre	0.61
001	125	003	Todas las calles	0.61
Localidad 126: Cabeza de Arroyo Lucero				
001	126	001	Sin nombre	0.61
001	126	002	Andador sin nombre	0.61
001	126	003	Todas las calles	0.61

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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

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



PODER LEGISLATIVO

madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

ECONÓMICA

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

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

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

INTERÉS SOCIAL

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

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

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 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 dalas de cerramiento.

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



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.

LUJO

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.53
	ECONÓMICA	HAB	0.57
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.86
	REGULAR	HAD	1.35
	INTERÉS MEDIO	HAE	1.50
	BUENA	HAF	1.70
	MUY BUENA	HAG	2.27
	LUJO	HAH	2.43

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.



PODER LEGISLATIVO

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

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.

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.



PODER LEGISLATIVO

LUJO

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas

monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y trabes) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montenes y Vigas "C").

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

DEPARTAMENTAL

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 columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.94
	REGULAR	COB	1.42
	BUENA	COC	2.41
	MUY BUENA	COD	2.70
	LUJO	COE	2.92
	DEPARTAMENTAL	COF	3.17



PODER LEGISLATIVO

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

LIGERA

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

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIA

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

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

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;



PODER LEGISLATIVO

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	1.16
	LIGERA	INB	2.63
	MEDIANA	INC	2.90
	PESADA	IND	3.40

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2023.

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

ARTÍCULO TERCERO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Xochistlahuaca, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, Número 266, vigente, el Ayuntamiento de Xochistlahuaca, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en su Gaceta Municipal.



PODER LEGISLATIVO

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Xochistlahuaca, 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

DIPUTADO SECRETARIO

RICARDO ASTUDILLO CALVO

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 362 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 XOCHISTLAHUACA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)