



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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Metlatónoc, 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 MMG/PM/105/2022, de fecha 14 de octubre de 2022, el Ciudadano Idelfonso Montealegre Vázquez, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Metlatónoc, 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 **Metlatónoc, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.*

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre de 2022, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-49/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso del Estado, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.



PODER LEGISLATIVO

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

En el apartado 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 **Metlatónoc, 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 **14 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 Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Metlatónoc, 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



PODER LEGISLATIVO

MMG/PM/104/2022, de fecha 7 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Metlatónoc, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1048/2022 de fecha 07 de Octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”**.

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en los distintos sectores del mismo refiriéndose a las 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 sectores, 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 limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.



PODER LEGISLATIVO

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, según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.*

TERCERO.- *Se propone como base los mismos valores del ejercicio fiscal 2022 para el ejercicio fiscal 2023, los cuales ya se encuentran indexados a 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 la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, los inmuebles que se vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próxima.*

QUINTO.- *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*



PODER LEGISLATIVO

*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 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 un estudio de los valores de mercado, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **4.61 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **8.12 %**.*

*Además se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2023 la tasa de **4 al millar** anual; por otra parte se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 12% y febrero el 10%, 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.*

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, agrupando a las localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguiente tabla:*

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Metlatónoc centro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San isidro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Emiliano zapata
12	Guerrero	43	Metlatónoc	La campana
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Natividad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Hidalgo



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El peligro
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Cuauhtémoc
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San José R.R
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San José P.A
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Martín
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San miguelito
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Moreno

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la Localidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Pablo Atzompa
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Cocuilotlazala
12	Guerrero	43	Metlatónoc	De Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chilixtlahuaca
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Francisco I. Madero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Huexoapa (San Juan Huexoapa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Juanacatlán
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Lagunilla Yucutuni
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Ojo De Pescado
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Juan Puerto Montaña
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Vicente Guerrero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Valle Hermoso
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yucunduta
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvinani
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Zitlaltepec
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Buena Vista
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia Zuti
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Los Llanos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De La Rana (Xaha Cucho Dj)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Tepehuaje
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Nopal
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Catarina
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Villa De Guadalupe
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xacundutia
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yozo Chum
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Zapote
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Cruz Cafetal
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvitío
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Coyulito (El Corazón)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Choki
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Mini Nuhuma
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Ojo De Luna



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la Localidad
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Pueblo Viejo (Colonia De Guadalupe)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yutimi
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia-Ndichikoo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Itia Nivehe Xahaxiqui
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Las Flores
12	Guerrero	43	Metlatónoc	San Marcos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Loma Bonita
12	Guerrero	43	Metlatónoc	El Paraíso
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rio San Martin
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Yuvitiqui (Barranca Soltera)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Francisco Villa (Virgen De La Villa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Kahua Na Anu
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Estrella 2000 (Vicente Guerrero)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Nuhu Savi Kani
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De La Parota
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Santa Cruz El Nuevo
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Ocote (Yoso Tuxa)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	La Primavera
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Llano De Las Flores
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Valle Del Durazno
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Costa Rica Colorada
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Guerrero
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Los Mendoza
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xiki Yuukun
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Jardín De Los Hilarios
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rio San Martín (Xaha Caaba Tañuhu)
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rancho Cerro Alto
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chon Da Va
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Rancho Santa Cruz
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Xini Icu
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Chokii Dos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Tres Ríos
12	Guerrero	43	Metlatónoc	Arroyo Tejoruco

SÉPTIMO.- Que en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote 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,



PODER LEGISLATIVO

atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

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

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

TIPO DE PREDIO	FACTOR
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio	0.80

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

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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

C). FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFe=Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$Fir=Fp * Fd * Ffo$$

PODER LEGISLATIVO

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente



PODER LEGISLATIVO

tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **MMG/PM/104/2022**, fechado el 07 de Octubre de 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1048/2022** de fecha **07 de Octubre de 2022**, emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción 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



PODER LEGISLATIVO

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 Rústico, Urbano y de Construcción** para el Municipio de **Metlatónoc, 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 **Metlatónoc, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2023, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% durante el primer mes, a los que enteren en febrero con el 10%; así también se considera el 50% únicamente para personas adultas mayores de 60 años que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, personas con capacidades diferentes, madres jefas de familia y padres solteros.

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

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores, se observa la actualización de nuevos sentamientos de calles, colonias y localidades en los cuales algunas guardan proporcionalidad con las de 2022; considerando el crecimiento económico del 3% contenidos en los Criterios



PODER LEGISLATIVO

Generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2023.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **4 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio, para quedar como sigue:

“ARTICULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”

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



PODER LEGISLATIVO

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

Que en sesiones de fecha 06 y 07 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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Metlatónoc, 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 381 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE METLATÓNOC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	No. Prog.	Descripción de la ubicación de la calle o zona	Valor en UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	130.19
000	2	Terrenos de Humedad.	130.19
000	3	Terrenos de Temporal.	53.26
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.47
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	29.58
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	130.19
000	7	Terreno sin explotación forestal.	125.02



PODER LEGISLATIVO

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE 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.



PODER LEGISLATIVO

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

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/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
COLONIA: 001 CENTRO				
001	001	001	Itia Tanu	0.94
001	001	002	Californi	0.94
001	001	003	Libertad	0.94
001	001	004	San Miguelito	0.94
001	001	005	Ichi Nduvi	0.94
001	001	006	Primavera	0.94
001	001	007	Rio quebrado	0.94
001	001	008	Sin nombre 01	0.94
001	001	009	Sin nombre 02	0.94
001	001	010	Sin nombre 03	0.94
001	001	011	Sin nombre 04	0.94
001	001	012	Sin nombre 05	0.94
001	001	013	Sin nombre 06	0.94
001	001	014	Sin nombre 07	0.94
001	001	015	Sin nombre 08	0.94
001	001	016	Sin nombre 09	0.94
001	001	017	Sin nombre 010	0.94
COLONIA: 002 SAN ISIDRO				
001	002	001	Morelos	0.71
001	002	002	Real	0.71
001	002	003	El ocotito	0.71



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	002	004	Ojo de luna	0.71
001	002	005	Florida	0.71
001	002	006	Libertad	0.71
001	002	007	Sin nombre 01	0.71
001	002	008	Sin nombre 02	0.71
001	002	009	Sin nombre 03	0.71
001	002	010	Sin nombre 04	0.71
001	002	011	Sin nombre 05	0.71
001	002	012	Sin nombre 06	0.71
001	002	013	Sin nombre 07	0.71
COLONIA: 003 EMILIANO ZAPATA				
001	003	001	Libertad	0.71
001	003	002	5 de mayo	0.71
001	003	003	Sin nombre 01	0.71
001	003	004	Sin nombre 02	0.71
001	003	005	Sin nombre 03	0.71
001	003	006	Sin nombre 04	0.71
COLONIA: 004 LLANO DE LA CAMPANA				
001	004	001	Itia tanu	0.71
001	004	002	Miguel hidalgo	0.71
001	004	003	Sin nombre 01	0.71
001	004	004	Sin nombre 02	0.71
001	004	005	Sin nombre 03	0.71
001	004	006	Sin nombre 04	0.71
COLONIA: 005 NATIVIDAD				
001	005	001	Bachilleres	0.71
001	005	002	Cinco de mayo	0.71
001	005	003	Sin nombre 01	0.71
001	005	004	Sin nombre 02	0.71
001	005	005	Sin nombre 03	0.71



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
COLONIA: 006 HIDALGO				
001	006	001	Bachilleres	0.71
001	006	002	Sin nombre 01	0.71
COLONIA: 007 EL PELIGRO				
001	007	001	Ojo de luna	0.71
001	007	002	Gálvez	0.71
001	007	003	Vicente guerrero	0.71
001	007	004	Las telas	0.71
001	007	005	Sin nombre 01	0.71
001	007	006	Sin nombre 02	0.71
001	007	007	Sin nombre 03	0.71
001	007	008	Sin nombre 04	0.71
COLONIA: 008 GUADALUPE				
001	008	001	Miguel Hidalgo	0.52
001	008	002	Guadalupe	0.52
001	008	003	Guerrillero	0.52
001	008	004	Del Río	0.52
001	008	005	Mirasol	0.52
001	008	006	Sin nombre 01	0.52
001	008	007	Sin nombre 02	0.52
001	008	008	Sin nombre 03	0.52
COLONIA: 009 CUAUHTÉMOC				
001	009	001	Ojo de agua	0.71
001	009	002	Cuervo	0.71
001	009	003	Sin nombre 01	0.71
001	009	004	Sin nombre 02	0.71
001	009	005	Sin nombre 03	0.71



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
COLONIA: 010 SAN JOSÉ RR				
001	010	001	San José	0.71
001	010	002	Juárez	0.71
001	010	003	Juan diego	0.71
001	010	004	12 de diciembre	0.71
001	010	005	Los llanos	0.71
001	010	006	Hidalgo	0.71
001	010	007	Las estrellas	0.71
001	010	008	Mirasol	0.71
001	010	009	Lázaro	0.71
001	010	010	Sin nombre 01	0.71
001	010	011	Sin nombre 02	0.71
COLONIA: 011 SAN JOSÉ PA				
001	011	001	Juárez	0.52
001	011	002	Sin nombre 01	0.52
001	011	003	Sin nombre 02	0.52
COLONIA: 012 SAN MARTÍN				
001	012	001	5 de mayo	0.71
001	012	002	San Martín	0.71
001	012	003	Primavera	0.71
001	012	004	Jicayab de Tovar	0.71
001	012	005	Los llanos	0.71
001	012	006	Hidalgo	0.71
001	012	007	Sin nombre 01	0.71
001	012	008	Sin nombre 02	0.71
001	012	009	Sin nombre 03	0.71
001	012	010	Sin nombre 04	0.71
COLONIA: 013 SAN MIGUELITO				
001	013	001	Zaragoza	0.71
001	013	002	Sin nombre 01	0.71



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
001	013	003	Sin nombre 02	0.71
COLONIA: 014 MORENO				
001	014	001	Juárez	0.52
001	014	002	12 de diciembre	0.52
001	014	003	Mirasol	0.52
001	014	004	Hidalgo	0.52
001	014	005	San Martín	0.52
001	014	006	Primavera	0.52
001	014	007	5 de mayo	0.52
001	014	008	Durazno	0.52
001	014	009	Sin nombre 01	0.52
001	014	010	Sin nombre 02	0.52
001	014	011	Sin nombre 03	0.52
001	014	012	Sin nombre 04	0.52
001	014	013	Sin nombre 05	0.52

LOCALIDAD: 015 SAN PABLO ATZOMPA				
001	015	001	Sin nombre	0.60
001	015	002	Andador sin nombre	0.60
001	015	003	Todas las calles	0.60
LOCALIDAD: 016 COCUILOTLAZALA (COCUITLAZALA EL VIEJO)				
001	016	001	Sin nombre	0.50
001	016	002	Andador sin nombre	0.50
001	016	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 017 GUADALUPE				
001	017	001	Sin nombre	0.50
001	017	002	Andador sin nombre	0.50
001	017	003	Todas las calles	0.50



PODER LEGISLATIVO

LOCALIDAD: 018 CHILIXTLAHUACA				
001	018	001	Sin nombre	0.60
001	018	002	Andador sin nombre	0.60
001	018	003	Todas las calles	0.60
LOCALIDAD: 019 FRANCISCO I. MADERO				
001	019	001	Sin nombre	0.60
001	019	002	Andador sin nombre	0.60
001	019	003	Todas las calles	0.60
LOCALIDAD: 020 HUEXOAPA				
001	020	001	Sin nombre	0.60
001	020	002	Andador sin nombre	0.60
001	020	003	Todas las calles	0.60
LOCALIDAD: 021 JUANACATLÁN				
001	021	001	Sin nombre	0.60
001	021	002	Andador sin nombre	0.60
001	021	003	Todas las calles	0.60
LOCALIDAD: 022 LAGUNILLA YUCUTUNI				
001	022	001	Sin nombre	0.50
001	022	002	Andador sin nombre	0.50
001	022	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 023 OJO DE PESCADO				
001	023	001	Sin nombre	0.60
001	023	002	Andador sin nombre	0.60
001	023	003	Todas las calles	0.60
LOCALIDAD: 024 SAN JUAN PUERTO MONTAÑA				
001	024	001	Sin nombre	0.60
001	024	002	Andador sin nombre	0.60
001	024	003	Todas las calles	0.60



PODER LEGISLATIVO

LOCALIDAD: 025 VICENTE GUERRERO				
001	025	001	Sin nombre	0.50
001	025	002	Andador sin nombre	0.50
001	025	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 026 VALLE HERMOSO				
001	026	001	Sin nombre	0.50
001	026	002	Andador sin nombre	0.50
001	026	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 027 YUCUNDUTA				
001	027	001	Sin nombre	0.50
001	027	002	Andador sin nombre	0.50
001	027	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 028 YUVINANI				
001	028	001	Sin nombre	0.50
001	028	002	Andador sin nombre	0.50
001	028	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 029 ZITLALTEPEC				
001	029	001	Sin nombre	0.60
001	029	002	Andador sin nombre	0.60
001	029	003	Todas las calles	0.60
LOCALIDAD: 030 BUENA VISTA				
001	030	001	Sin nombre	0.50
001	030	002	Andador sin nombre	0.50
001	030	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 031 ITIA ZUTI				
001	031	001	Sin nombre	0.50
001	031	002	Andador sin nombre	0.50
001	031	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 032 LOS LLANOS (YOSO TIAÑU U)				
001	032	001	Sin nombre	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	032	002	Andador sin nombre	0.50
001	032	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 033 LLANO DE LA RANA (XAHACUCHO DIJ)				
001	033	001	Sin nombre	0.50
001	033	002	Andador sin nombre	0.50
001	033	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 034 LLANO DE TEPEHUAJE (TEPEHUAJE)				
001	034	001	Sin nombre	0.50
001	034	002	Andador sin nombre	0.50
001	034	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 035 LLANO DE NOPAL				
001	035	001	Sin nombre	0.50
001	035	002	Andador sin nombre	0.50
001	035	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 036 SANTA CATARINA				
001	036	001	Sin nombre	0.50
001	036	002	Andador sin nombre	0.50
001	036	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 037 VILLA DE GUADALUPE (TRES RÍOS)				
001	037	001	Sin nombre	0.50
001	037	002	Andador sin nombre	0.50
001	037	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 038 XACUNDUTIA				
001	038	001	Sin nombre	0.50
001	038	002	Andador sin nombre	0.50
001	038	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 039 YOZO CHUM				
001	039	001	Sin nombre	0.50
001	039	002	Andador sin nombre	0.50
001	039	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 040 EL ZAPOTE				
001	040	001	Sin nombre	0.50
001	040	002	Andador sin nombre	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	040	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 041 SANTA CRUZ CAFETAL				
001	041	001	Sin nombre	0.50
001	041	002	Andador sin nombre	0.50
001	041	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 042 YUVITÍO				
001	042	001	Sin nombre	0.50
001	042	002	Andador sin nombre	0.50
001	042	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 043 EL COYULITO (EL CORAZON)				
001	043	001	Sin nombre	0.50
001	043	002	Andador sin nombre	0.50
001	043	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 044 EL CHOKI				
001	044	001	Sin nombre	0.50
001	044	002	Andador sin nombre	0.50
001	044	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 045 MINI NUHUMA				
001	045	001	Sin nombre	0.50
001	045	002	Andador sin nombre	0.50
001	045	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 046 OJO DE LUNA				
001	046	001	Sin nombre	0.50
001	046	002	Andador sin nombre	0.50
001	046	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 047 PUEBLO VIEJO (COLONIA DE GUADALUPE)				
001	047	001	Sin nombre	0.50
001	047	002	Andador sin nombre	0.50
001	047	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 048 YUTIMI				
001	048	001	Sin nombre	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	048	002	Andador sin nombre	0.50
001	048	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 049 ITIA-NDICHIKOO				
001	049	001	Sin nombre	0.50
001	049	002	Andador sin nombre	0.50
001	049	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 050 ITIA NIVEHE XAHAXIQUI				
001	050	001	Sin nombre	0.50
001	050	002	Andador sin nombre	0.50
001	050	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 051 LLANO DE LAS FLORES NÚMERO 1				
001	051	001	Sin nombre	0.50
001	051	002	Andador sin nombre	0.50
001	051	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 052 SAN MARCOS				
001	052	001	Sin nombre	0.50
001	052	002	Andador sin nombre	0.50
001	052	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 053 LOMA BONITA				
001	053	001	Sin nombre	0.50
001	053	002	Andador sin nombre	0.50
001	053	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 054 EL PARAÍSO				
001	054	001	Sin nombre	0.50
001	054	002	Andador sin nombre	0.50
001	054	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 055 RÍO SAN MARTÍN				
001	055	001	Sin nombre	0.50
001	055	002	Andador sin nombre	0.50
001	055	003	Todas las calles	0.50



PODER LEGISLATIVO

LOCALIDAD: 056 YUVITIAQUI (BARRANCA SOLTERA)				
001	056	001	Sin nombre	0.50
001	056	002	Andador sin nombre	0.50
001	056	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 057 FRANCISCO VILLA (VIRGEN DE LA VILLA)				
001	057	001	Sin nombre	0.50
001	057	002	Andador sin nombre	0.50
001	057	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 058 KAHUA NA ANU				
001	058	001	Sin nombre	0.50
001	058	002	Andador sin nombre	0.50
001	058	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 059 ESTRELLA 2000 (COLONIA VICENTE GUERRERO)				
001	059	001	Sin nombre	0.50
001	059	002	Andador sin nombre	0.50
001	059	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 060 NUHU SAVI KANI				
001	060	001	Sin nombre	0.50
001	060	002	Andador sin nombre	0.50
001	060	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 061 LLAMO DE LA PAROTA (EL RANCHO)				
001	061	001	Sin nombre	0.50
001	061	002	Andador sin nombre	0.50
001	061	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 062 SANTA CRUZ EL NUEVO				
001	062	001	Sin nombre	0.50
001	062	002	Andador sin nombre	0.50
001	062	003	Todas las calles	0.50



PODER LEGISLATIVO

LOCALIDAD: 063 LLANO DE OCOTE (YOSO TUXA)				
001	063	001	Sin nombre	0.50
001	063	002	Andador sin nombre	0.50
001	063	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 064 LA PRIMAVERA				
001	064	001	Sin nombre	0.50
001	064	002	Andador sin nombre	0.50
001	064	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 065 LLANO DE LAS FLORES				
001	065	001	Sin nombre	0.50
001	065	002	Andador sin nombre	0.50
001	065	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 066 VALLE DEL DURAZNO				
001	066	001	Sin nombre	0.50
001	066	002	Andador sin nombre	0.50
001	066	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 067 COSTA RICA COLORADA				
001	067	001	Sin nombre	0.50
001	067	002	Andador sin nombre	0.50
001	067	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 068 COLONIA GUERRERO				
001	068	001	Sin nombre	0.50
001	068	002	Andador sin nombre	0.50
001	068	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 069 LOS MENDOZA				
001	069	001	Sin nombre	0.50
001	069	002	Andador sin nombre	0.50
001	069	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 070 XIKI YUUKUN				
001	070	001	Sin nombre	0.50
001	070	002	Andador sin nombre	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	070	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 071 JARDÍN DE LOS HILARIOS				
001	071	001	Sin nombre	0.50
001	071	002	Andador sin nombre	0.50
001	071	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 072 RIO SAN MARTÍN (XAHA CAABA TAÑUHU)				
001	072	001	Sin nombre	0.50
001	072	002	Andador sin nombre	0.50
001	072	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 073 RANCHO CERRO ALTO				
001	073	001	Sin nombre	0.50
001	073	002	Andador sin nombre	0.50
001	073	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 074 CHON DA VA				
001	074	001	Sin nombre	0.50
001	074	002	Andador sin nombre	0.50
001	074	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 075 RANCHO SANTA CRUZ				
001	075	001	Sin nombre	0.50
001	075	002	Andador sin nombre	0.50
001	075	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 076 XINI ICU				
001	076	001	Sin nombre	0.50
001	076	002	Andador sin nombre	0.50
001	076	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 077 CHOKII DOS				
001	077	001	Sin nombre	0.50
001	077	002	Andador sin nombre	0.50
001	077	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 078 TRES RÍOS				
001	078	001	Sin nombre	0.50



PODER LEGISLATIVO

001	078	002	Andador sin nombre	0.50
001	078	003	Todas las calles	0.50
LOCALIDAD: 079 ARROYO TEJORUCO				
001	079	001	Sin nombre	0.50
001	079	002	Andador sin nombre	0.50
001	079	003	Todas las calles	0.50

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.83
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.30
	MUY BUENA	HAE	2.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.00
	REGULAR	COB	1.30
	BUENA	COC	1.60

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos



PODER LEGISLATIVO

irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

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

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

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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

BUENA.

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados



PODER LEGISLATIVO

exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie 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 maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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



PODER LEGISLATIVO

BUENA.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

ARTICULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Metlatónoc**, 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.

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



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Metlatónoc, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los siete 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 381 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE METLATÓNOC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)