



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 Pedro Ascencio Alquisiras, 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 PRESSMU/10/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, la Ciudadana AUSTREBERTA LÓPEZ ROGEL, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Pedro Ascencio Alquisiras, 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 Pedro Ascencio Alquisiras, 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/0263-53/2022 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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 **10 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimidad de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Pedro Ascencio Alquisiras, 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

SIND/0121/2022, de fecha 7 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Pedro Ascencio Alquisiras, 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/1067/2022 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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 el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndose a 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 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 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación 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 y CLASE: habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena; Industrial: económica; Equipamiento: escuela, oficinas, estacionamiento descubierto, Hospital, Mercado, restaurantes ; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico 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 de 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 citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se realizó el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por*



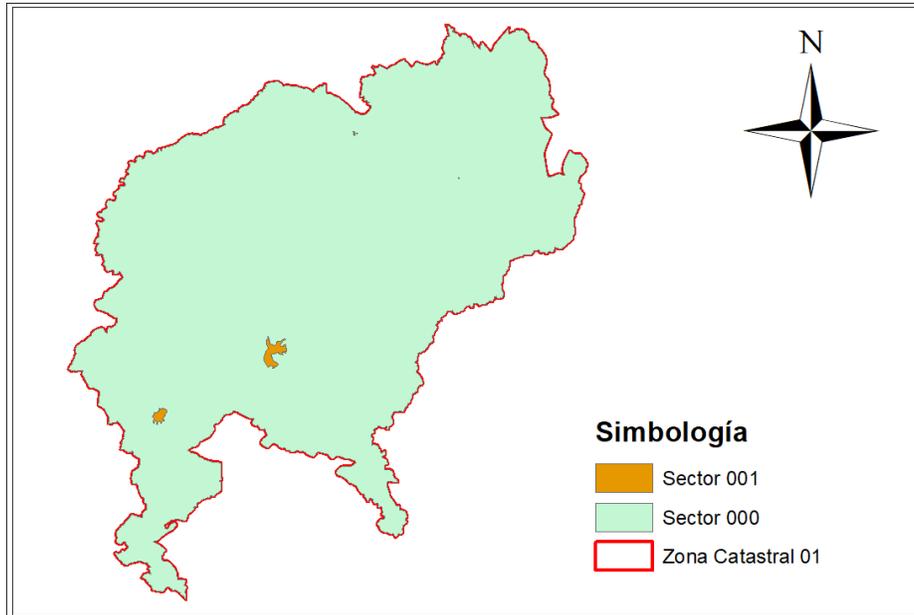
PODER LEGISLATIVO

hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad.

En ese sentido, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de Pedro Ascencio Alquisiras, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 4 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 10% 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.

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

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral 01, dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales 000, 001, agrupando a las localidades y la cabecera municipal en el sector 001, y los terrenos rústicos en el sector 000 de acuerdo a las siguientes tablas:



SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Uso de suelo
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	Terrenos Rústicos

ZONA CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470001	IXCAPUZALCO
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470002	IXTLAHUACATENGO
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470003	TLANILPA
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470004	ZACATLÁN GRANDE

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.



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

PODER LEGISLATIVO

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

OCTAVO.- 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 , fechado el 22 de Agosto del 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1067/2022** de fecha el 07 de Octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: “ por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.” Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:”



PODER LEGISLATIVO

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

V.- CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Pedro Ascencio Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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%; en el mes de marzo el 8%, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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.



PODER LEGISLATIVO

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Pedro Ascencio Alquisiras**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** 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 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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.

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”.



PODER LEGISLATIVO

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.

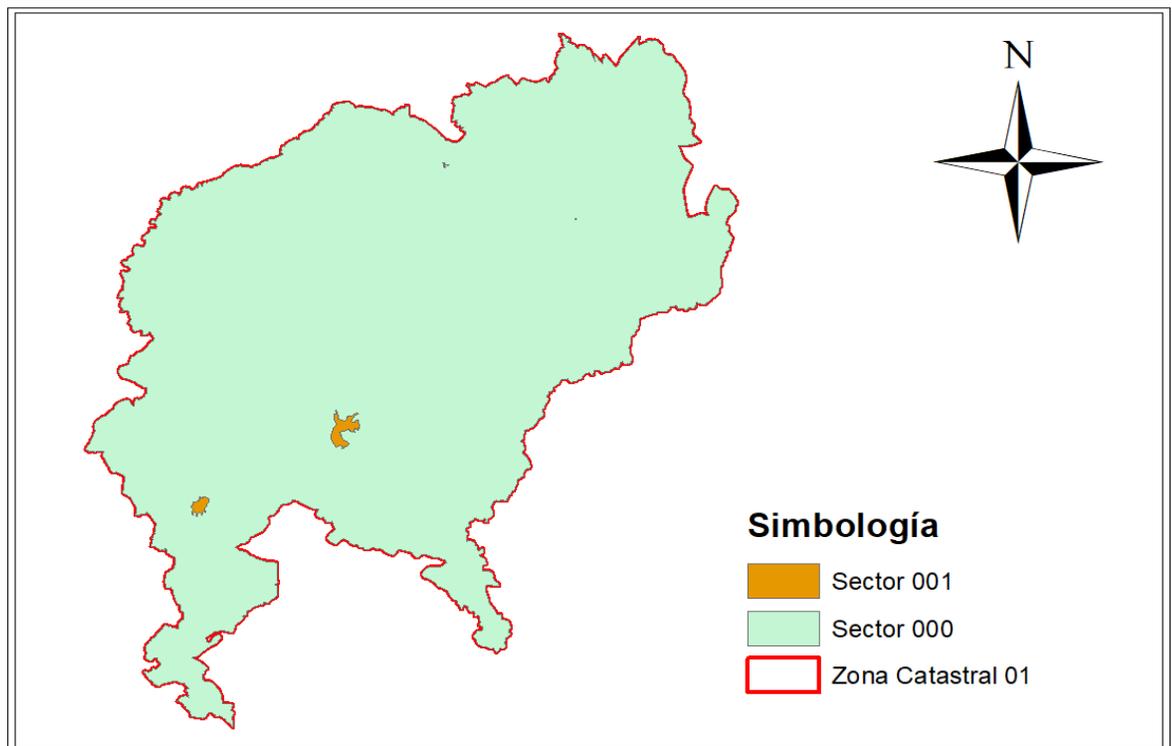
Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Pedro Ascencio Alquisiras, 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 382 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 PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

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



1. SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	8.89
000	2	Terrenos de Humedad.	8.89
000	3	Terrenos de Temporal.	8.89
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	8.89
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	8.89
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	8.89



PODER LEGISLATIVO

000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	8.89
-----	---	--	------

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.

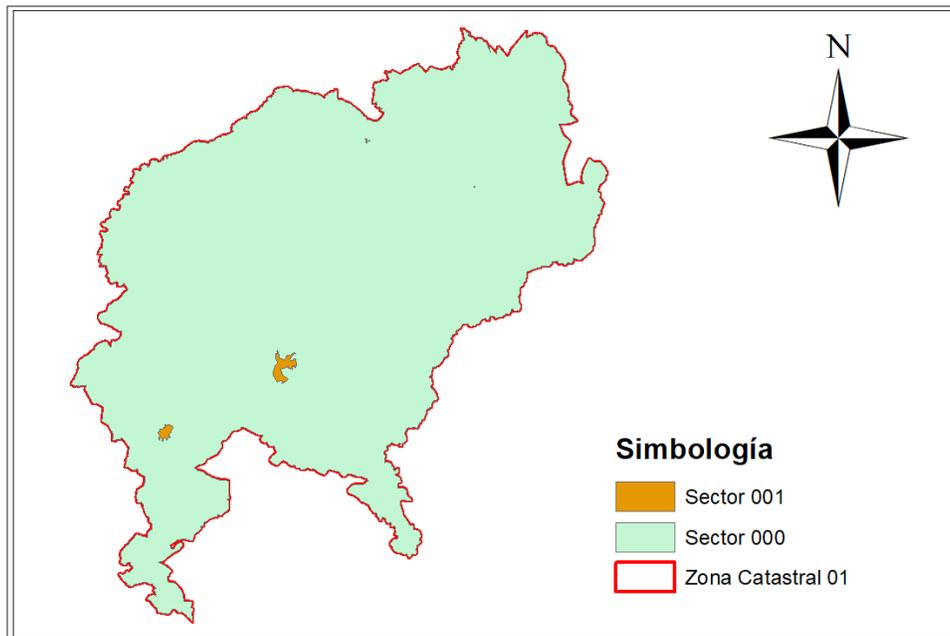
6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.

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.

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

PLANO DE ZONA y sectores CATASTRALES PEDRIO ASCENCIO ALQUISIRAS.



SECTOR CATASTRAL 001

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

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.



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001 IXCAPUZALCO				
IXCAPUZALCO				
001	001	001	CONSTITUCIÓN	0.89
001	001	002	LIBERTAD	0.89
001	001	003	ABASOLO	0.89
001	001	004	20 DE NOVIEMBRE	0.89
001	001	005	DE LA CAPILLA	0.89
001	001	006	DEL LIMÓN	0.89
001	001	007	CALLE SIN NOMBRE	0.89
001	001	008	IXTLAHUACATENGO	0.89
001	001	009	TLANILPA	0.89
001	001	0010	ZACATLÁN GRANDE	0.89

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
001 AHUETITLA				
000	001	001	SIN NOMBRE	0.89
000	001	002	SIN NOMBRE	0.89
000	001	003	TODAS LAS CALLES	0.89
002 ATOTONGO				
000	002	001	SIN NOMBRE	0.89
000	002	002	SIN NOMBRE	0.89
000	002	003	TODAS LAS CALLES	0.89
003 ATOTONILCO				
000	003	001	SIN NOMBRE	0.89
000	003	002	SIN NOMBRE	0.89
000	003	003	TODAS LAS CALLES	0.89
004 AYAHUALCO				
000	004	001	SIN NOMBRE	0.89



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
000	004	002	SIN NOMBRE	0.89
000	004	003	TODAS LAS CALLES	0.89
005 AZULAQUEZ				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
006 CAÑADA TEPOXONAL				
000	006	001	SIN NOMBRE	0.89
000	006	002	SIN NOMBRE	0.89
000	006	003	TODAS LAS CALLES	0.89
007 CAPULINES				
000	007	001	SIN NOMBRE	0.89
000	007	002	SIN NOMBRE	0.89
000	007	003	TODAS LAS CALLES	0.89
008 CIRIÁN GRANDE				
000	008	001	SIN NOMBRE	0.89
000	008	002	SIN NOMBRE	0.89
000	008	003	TODAS LAS CALLES	0.89
009 CUAHUAZALPA				
000	009	001	SIN NOMBRE	0.89
000	009	002	SIN NOMBRE	0.89
000	009	003	TODAS LAS CALLES	0.89
010 CUAJINICUILA				
000	010	001	SIN NOMBRE	0.89
000	010	002	SIN NOMBRE	0.89
000	010	003	TODAS LAS CALLES	0.89
011 CHICAHUACA				
000	011	001	SIN NOMBRE	0.89
000	011	002	SIN NOMBRE	0.89
000	011	003	TODAS LAS CALLES	0.89
012 NOPALA				



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
000	012	001	SIN NOMBRE	0.89
000	012	002	SIN NOMBRE	0.89
000	012	003	TODAS LAS CALLES	0.89
013 PEÑA DEL CHIVO				
000	013	001	SIN NOMBRE	0.89
000	013	002	SIN NOMBRE	0.89
000	013	003	TODAS LAS CALLES	0.89
014 PIEDRA COLGADA				
000	014	001	SIN NOMBRE	0.89
000	014	002	SIN NOMBRE	0.89
000	014	003	TODAS LAS CALLES	0.89
015 RANCHO NUEVO				
000	015	001	SIN NOMBRE	0.89
000	015	002	SIN NOMBRE	0.89
000	015	003	TODAS LAS CALLES	0.89
016 SALITRE CHIQUITO				
000	016	001	SIN NOMBRE	0.89
000	016	002	SIN NOMBRE	0.89
000	016	003	TODAS LAS CALLES	0.89
017 SALITRE GRANDE				
000	017	001	SIN NOMBRE	0.89
000	017	002	SIN NOMBRE	0.89
000	017	003	TODAS LAS CALLES	0.89
018 SAN PABLO				
000	018	001	SIN NOMBRE	0.89
000	018	002	SIN NOMBRE	0.89
000	018	003	TODAS LAS CALLES	0.89
019 SAN PEDRO ATENGO				
000	019	001	SIN NOMBRE	0.89
000	019	002	SIN NOMBRE	0.89
000	019	003	TODAS LAS CALLES	0.89



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
020 SANTIAGO SALINAS				
000	020	001	SIN NOMBRE	0.89
000	020	002	SIN NOMBRE	0.89
000	020	003	TODAS LAS CALLES	0.89
021 TEACALCO				
000	021	001	SIN NOMBRE	0.89
000	021	002	SIN NOMBRE	0.89
000	021	003	TODAS LAS CALLES	0.89
022 TECOLOTLIPA				
000	022	001	SIN NOMBRE	0.89
000	022	002	SIN NOMBRE	0.89
000	022	003	TODAS LAS CALLES	0.89
023 EL TEOLOTE				
000	023	001	SIN NOMBRE	0.89
000	023	002	SIN NOMBRE	0.89
000	023	003	TODAS LAS CALLES	0.89
024 CUAHUILOTE				
000	024	001	SIN NOMBRE	0.89
000	024	002	SIN NOMBRE	0.89
000	024	003	TODAS LAS CALLES	0.89
025 EL COPAL				
000	025	001	SIN NOMBRE	0.89
000	025	002	SIN NOMBRE	0.89
000	025	003	TODAS LAS CALLES	0.89
026 CHITOSTO				
000	026	001	SIN NOMBRE	0.89
000	026	002	SIN NOMBRE	0.89
000	026	003	TODAS LAS CALLES	0.89
027 TULATENGO				
000	027	001	SIN NOMBRE	0.89
000	027	002	SIN NOMBRE	0.89



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
000	027	003	TODAS LAS CALLES	0.89
028 MAMUXTLE				
000	028	001	SIN NOMBRE	0.89
000	028	002	SIN NOMBRE	0.89
000	028	003	TODAS LAS CALLES	0.89
029 ZALQUITZAYA				
000	029	001	SIN NOMBRE	0.89
000	029	002	SIN NOMBRE	0.89
000	029	003	TODAS LAS CALLES	0.89
030 TIERRA COLORADA				
000	030	001	SIN NOMBRE	0.89
000	030	002	SIN NOMBRE	0.89
000	030	003	TODAS LAS CALLES	0.89
031 EL MANGUITO				
000	031	001	SIN NOMBRE	0.89
000	031	002	SIN NOMBRE	0.89
000	031	003	TODAS LAS CALLES	0.89
032 PUERTO DEL COYOTE				
000	032	001	SIN NOMBRE	0.89
000	032	002	SIN NOMBRE	0.89
000	032	003	TODAS LAS CALLES	0.89
033 XOCHIPISCA				
000	033	001	SIN NOMBRE	0.89
000	033	002	SIN NOMBRE	0.89
000	033	003	TODAS LAS CALLES	0.89
034 LA CASTREJONA				
000	034	001	SIN NOMBRE	0.89
000	034	002	SIN NOMBRE	0.89
000	034	003	TODAS LAS CALLES	0.89
035 AGUA FRÍA				
000	035	001	SIN NOMBRE	0.89



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
000	035	002	SIN NOMBRE	0.89
000	035	003	TODAS LAS CALLES	0.89
036 ACATLA				
000	036	001	SIN NOMBRE	0.89
000	036	002	SIN NOMBRE	0.89
000	036	003	TODAS LAS CALLES	0.89
037 AGUA COLORADA				
000	037	001	SIN NOMBRE	0.89
000	037	002	SIN NOMBRE	0.89
000	037	003	TODAS LAS CALLES	0.89
038 LA AURORA				
000	038	001	SIN NOMBRE	0.89
000	038	002	SIN NOMBRE	0.89
000	038	003	TODAS LAS CALLES	0.89
039 LA CAMPANA				
000	039	001	SIN NOMBRE	0.89
000	039	002	SIN NOMBRE	0.89
000	039	003	TODAS LAS CALLES	0.89
040 CERRO GRANDE				
000	040	001	SIN NOMBRE	0.89
000	040	002	SIN NOMBRE	0.89
000	040	003	TODAS LAS CALLES	0.89
041 CUADRILLA NUEVA				
000	041	001	SIN NOMBRE	0.89
000	041	002	SIN NOMBRE	0.89
000	041	003	TODAS LAS CALLES	0.89
042 LOS CUATLIX				
000	042	001	SIN NOMBRE	0.89
000	042	002	SIN NOMBRE	0.89
000	042	003	TODAS LAS CALLES	0.89
043 IXCAPANECA				



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
000	043	001	SIN NOMBRE	0.89
000	043	002	SIN NOMBRE	0.89
000	043	003	TODAS LAS CALLES	0.89
044 LLANOS DE LA MERCED				
000	044	001	SIN NOMBRE	0.89
000	044	002	SIN NOMBRE	0.89
000	044	003	TODAS LAS CALLES	0.89
045 LLANOS DE IXCAPANECA				
000	045	001	SIN NOMBRE	0.89
000	045	002	SIN NOMBRE	0.89
000	045	003	TODAS LAS CALLES	0.89
046 OTATES				
000	046	001	SIN NOMBRE	0.89
000	046	002	SIN NOMBRE	0.89
000	046	003	TODAS LAS CALLES	0.89
047 PERICONES				
000	047	001	SIN NOMBRE	0.89
000	047	002	SIN NOMBRE	0.89
000	047	003	TODAS LAS CALLES	0.89
048 PIEDRA GRANDE				
000	048	001	SIN NOMBRE	0.89
000	048	002	SIN NOMBRE	0.89
000	048	003	TODAS LAS CALLES	0.89
049 RANCHO VIEJO				
000	049	001	SIN NOMBRE	0.89
000	049	002	SIN NOMBRE	0.89
000	049	003	TODAS LAS CALLES	0.89
050 LA REFORMA				
000	050	001	SIN NOMBRE	0.89
000	050	002	SIN NOMBRE	0.89
000	050	003	TODAS LAS CALLES	0.89



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
051 RINCÓN DE JUMAPA				
000	051	001	SIN NOMBRE	0.89
000	051	002	SIN NOMBRE	0.89
000	051	003	TODAS LAS CALLES	0.89
052 LOS SAUCES				
000	052	001	SIN NOMBRE	0.89
000	053	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
053 TECAMACHALCO				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
054 TEPATULCO				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
055 YAHUALTENGO				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
056 CERRO DE ZACAUIXTEPEC				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
057 AMATE AMARILLO				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
058 AMATE DE LA PIEDRA				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
059 LA CAMILA				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
060 LA GAVIA				
000	005	001	SIN NOMBRE	0.89
000	005	002	SIN NOMBRE	0.89
000	005	003	TODAS LAS CALLES	0.89
061 PUERTO DE LA MARCELA				
000	061	001	SIN NOMBRE	0.89
000	061	002	SIN NOMBRE	0.89
000	061	003	TODAS LAS CALLES	0.89
062 TEJOCOTES				
000	062	001	SIN NOMBRE	0.89
000	062	002	SIN NOMBRE	0.89
000	062	003	TODAS LAS CALLES	0.89
063 CRUZ ALTA				
000	063	001	SIN NOMBRE	0.89
000	063	002	SIN NOMBRE	0.89
000	063	003	TODAS LAS CALLES	0.89
064 PATA DE RES				
000	064	001	SIN NOMBRE	0.89
000	064	002	SIN NOMBRE	0.89
000	064	003	TODAS LAS CALLES	0.89
065 LOS FRESNOS				
000	065	001	SIN NOMBRE	0.89
000	065	002	SIN NOMBRE	0.89
000	065	003	TODAS LAS CALLES	0.89
066 EL LIMÓN				
000	066	001	SIN NOMBRE	0.89



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
000	066	002	SIN NOMBRE	0.89
000	066	003	TODAS LAS CALLES	0.89
067 PLAN DEL ESCORPIÓN				
000	067	001	SIN NOMBRE	0.89
000	067	002	SIN NOMBRE	0.89
000	067	003	TODAS LAS CALLES	0.89
068 HUIXPA				
000	068	001	SIN NOMBRE	0.89
000	068	002	SIN NOMBRE	0.89
000	068	003	TODAS LAS CALLES	0.89
069 EL MANTO				
000	069	001	SIN NOMBRE	0.89
000	069	002	SIN NOMBRE	0.89
000	069	003	TODAS LAS CALLES	0.89
070 EL PARAJE				
000	070	001	SIN NOMBRE	0.89
000	070	002	SIN NOMBRE	0.89
000	070	003	TODAS LAS CALLES	0.89
071 PUENTE DELGADO				
000	071	001	SIN NOMBRE	0.89
000	071	002	SIN NOMBRE	0.89
000	071	003	TODAS LAS CALLES	0.89
072 PUERTO OSCURO				
000	072	001	SIN NOMBRE	0.89
000	072	002	SIN NOMBRE	0.89
000	072	003	TODAS LAS CALLES	0.89
073 LA LEGUA				
000	073	001	SIN NOMBRE	0.89
000	073	002	SIN NOMBRE	0.89
000	073	003	TODAS LAS CALLES	0.89
074 HUERTA VIEJA				

PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DE LOCALIDAD	VALOR EN UMA POR M2
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	UBICACIÓN	
SECTOR CATASTRAL 001				
000	074	001	SIN NOMBRE	0.89
000	074	002	SIN NOMBRE	0.89
000	074	003	TODAS LAS CALLES	0.89
075 LA TECAMA				
000	075	001	SIN NOMBRE	0.89
000	075	002	SIN NOMBRE	0.89
000	075	003	TODAS LAS CALLES	0.89
076 CAMINO A TEPATULCO				
000	076	001	SIN NOMBRE	0.89
000	076	002	SIN NOMBRE	0.89
000	076	003	TODAS LAS CALLES	0.89
077 POTRERO DEL HUIZACHE				
000	077	001	SIN NOMBRE	0.89
000	077	002	SIN NOMBRE	0.89
000	077	003	TODAS LAS CALLES	0.89

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	8.89
	ECONÓMICA	HAB	8.89
	INTERÉS SOCIAL	HAC	8.89
	REGULAR	HAD	8.89
	INTERÉS MEDIO	HAE	8.89
	BUENA	HAF	8.89

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



PODER LEGISLATIVO

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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

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



PODER LEGISLATIVO

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.

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.



PODER LEGISLATIVO

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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

USO COMERCIAL.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMA'S
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.89



PODER LEGISLATIVO

	REGULAR	COB	0.89
	BUENA	COC	0.89

USO INDUSTRIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR UMA / M2
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	0.89

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.

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, traveses y losa de concreto, vigueta y bovedilla o similar, muros de carga.

OFICINAS.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contra traveses de concreto armado.

Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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



PODER LEGISLATIVO

HOSPITAL.

Construcciones destinadas a la atención médica; construidas con materiales de mediana calidad; realizadas por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento gubernamental.

RESTAURANTES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block.

Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MERCADO.

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMA'S
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	HAA	8.89
	OFICINAS	HAB	8.89
	ESTACIONAMIENTOS	HAC	8.89
	HOSPITAL	HAD	8.89
	RESTAURANTES	HAE	8.89
	BUENA	HAF	8.89

ELEMENTOS ACCESORIOS

CALENTADORES SOLARES

Un calentador solar es un dispositivo que convierte energía solar en calor el que calienta el agua dentro de un tanque, fabricado con placas colectoras de calor o tubos de cristal al vacío, montados sobre una estructura de aluminio.

SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN

Equipo electrónico que transmite video y sonido con el fin de generar un dialogo entre dos o más puntos de una edificación, generalmente uno de los puntos de instalación es en el exterior, a un costado del acceso principal.

EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO

Los equipos de seguridad son elementos que ayudan a la protección de las edificaciones dificultando ingresar de forma ilegal o sin permiso, estos sistemas pueden ser electrónicos que generan sonidos en altos decibeles, cercos eléctricos que dan descargas eléctricas al tocar líneas eléctricas, de video al instalar cámaras de video en los exteriores e interiores con el fin de observar actividades sospechosas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMAS
ELEMENTOS ACCESORIOS	CALENTADORES SOLARES	EAC	8.89
	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	EAJ	8.89
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAK	8.89
	RESTAURANTES	HAE	8.89
	BUENA	HAF	8.89

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS

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

REJAS

Una reja es un elemento que da seguridad a las edificaciones adosadas a puertas y ventanas hechas de metal, madera, aluminio, con múltiples formas y tamaños según el diseño arquitectónico.



PODER LEGISLATIVO

ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

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

BALCONES

Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación destinado a dar un espacio hacia los exteriores de la construcción con el objeto de dar iluminación, ventilación o ser un espacio de ocio y descanso. Regularmente delimitados con una reja o un pretil hecho de diversos materiales.

COCINAS INTEGRALES

Una cocina integral son los muebles de cocina diseñados especialmente para el espacio con que cuenta la habitación que será la cocina e integra los electrodomésticos en ella, también puede tener elementos de confort como luz interior o inferiores a los gabinetes. Fabricadas en con diversos materiales, madera, metal, concreto, cerámica, fibrocemento.

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

PAVIMENTACIÓN

Son construcciones que como materiales ocupan asfalto, concreto hidráulico simple o bien concreto reforzado o estampado a color.

ESTACIONAMIENTO

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; se pueden tener estacionamientos descubiertos, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o de metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMA'S
COMPLEMENTARIAS OBRAS	BARDAS	OCA	8.89
	REJAS	OCC	8.89
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCD	8.89
	BALCONES	OCI	8.89
	COCINAS INTEGRALES	OCJ	8.89
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCP	8.89
	BARDAS	OCA	8.89
	PAVIMENTACIÓN	OCR	8.89
	ESTACIONAMIENTO	OCS	8.89

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 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras, 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 382 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 PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)