



PODER LEGISLATIVO

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 06 de diciembre del 2022, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Tlacoachistlahuaca, 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 PM/0199/2022, de fecha 12 de octubre de 2022, la Ciudadana Mtra. Yareth Sarai Pineda Arce, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlacoachistlahuaca, 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 Ley de Ingresos para el Municipio **Tlacoachistlahuaca, Guerrero para el Ejercicio Fiscal 2023**.*

*Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año dos mil veintidós, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-68/2022** de esa misma fecha, suscrita por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.*

I. METODOLOGÍA DE TRABAJO

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

En el apartado 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.

II. 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 la segunda sesión extraordinaria de cabildo** de fecha **11 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 PM/0194/2022 de fecha 5 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Tlacoachistlahuaca, 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*



PODER LEGISLATIVO

número SFA/SI/CGC/1031/2022 de fecha 6 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 **Tlacoachistlahuaca, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

III. 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 los sectores catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; 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.



PODER LEGISLATIVO

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

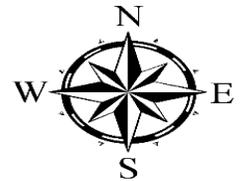
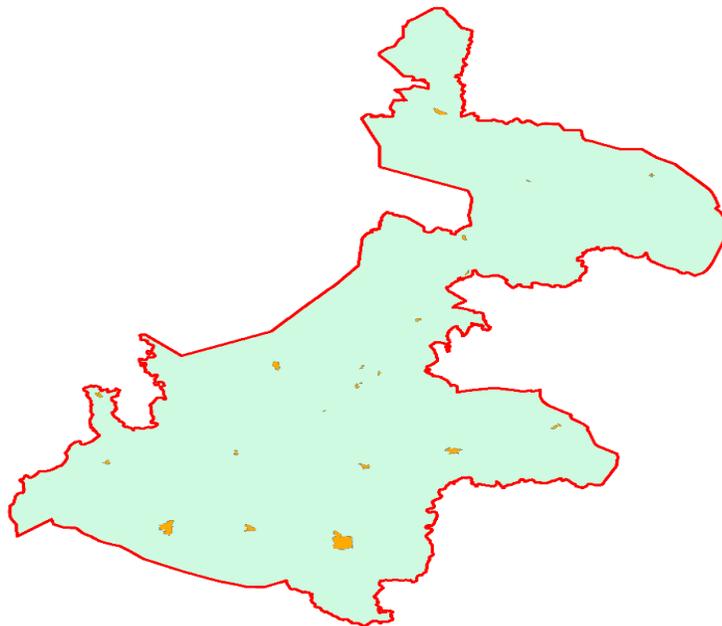
CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se realizó el estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo de la zona centro por los servicios y comercios y predios colindantes con zona federal (ríos y arroyos) y los más alejados que es la zona más accidentado y carentes de servicios, y otros de interés popular, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. Tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **4.29 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **2.50 %**.

En ese sentido, se propone que en la Ley de ingresos para el Municipio de Tlacoachistlahuaca, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 3 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 8% 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.

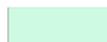
QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados 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 los sectores catastral dentro del municipio, se establecen tres sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal Tlacoachistlahuaca, el sector catastral 002 a las localidades y el sector catastral 000 corresponde a los terrenos rústicos del municipio, de acuerdo a las siguientes tablas:

MAPA DE ZONAS Y SECTORES CATASTRALES



Simbología

	Zona 01
	Sector 001
	Sector 000



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 001

CABECERA MUNICIPAL TLACOACHISTLAHUACA

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	001	EL TANCON
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	002	EL CALVARIO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	003	EL CAMPO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	004	EL GUAPINOLE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	005	LAS FLORES
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	006	CANTA RANA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	007	LOMA LUCERO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	008	CENTRO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	009	EL PANTEON
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	010	EL VIVERO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	011	SAN PEDRO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	012	JUQUILITA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	013	SAN FRANCISCO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	014	LAS BRISAS
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	015	TLACOCHISTLAHUACA

SECTOR CATASTRAL 002

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	001	EL CAPULIN
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	002	CRUZ ALTA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	003	RANCHO CUANANCHINICHA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	004	LA GUADALUPE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	005	GUADALUPE MANO DE LEON
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	006	HUEHUETONOC
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	007	JICAYAN DE TOVAR
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	008	EL LIMON GUADALUPE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	009	LAS MINAS
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	010	RANCHO VIEJO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	011	SAN CRISTOBAL
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	012	SAN ISIDRO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	013	SAN JERONIMO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	014	SAN MARTIN



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	015	SAN PEDRO CUITLAPAN
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	016	SANTA CRUZ YUCUCANI
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	017	TERRERO VENADO
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	018	LA TRINIDAD
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	019	YOLOXOCHITL
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	020	JIQUMILLAS
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	021	PAPALOAPAN
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	022	PLAN MAMEY
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	023	LLANO DEL TIGRE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	024	SAN JOSE
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	025	TIERRA COLORADA
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	026	JUQUILA YUCUCANI
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	027	LLANO 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.

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.



PODER LEGISLATIVO

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:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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



PODER LEGISLATIVO

	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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



PODER LEGISLATIVO

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:

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.



PODER LEGISLATIVO

NOVENA.- 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 **CM/005/2022**, fechado el **19 de agosto 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/1031/2022** de fecha **06 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 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:”

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 **Tlacoachistlahuaca, 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 15% durante el primer mes, a los que enteren en febrero con el 10%; así también



PODER LEGISLATIVO

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 **Tlacoachistlahuaca, 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 prevaletentes 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 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 **3 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 **Tlacoachistlahuaca, 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.”*



PODER LEGISLATIVO

*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 **Tlacoachistlahuaca, 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”.

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 y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Tlacoachistlahuaca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. Emítase el Decreto*



PODER LEGISLATIVO

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:

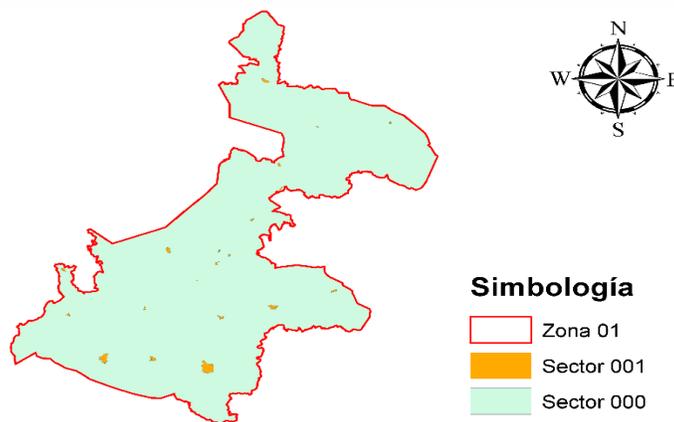
DECRETO NÚMERO 390 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLACOACHISTLAHUACA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

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

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





PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA	
			MENOS DE 20 KM, VALOR EN UMA	MAS DE 20 KM VALOR EN UMA
000	1	TERRENO DE RIEGO	24.38	19.5 1
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	21.94	17.0 7
000	3	TERRENO DE TEMPORAL	12.19	7.31
000	4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	8.53	3.66
000	5	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	6.10	1.22
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	48.76	39.0 1
000	7	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)	548.5 9	487. 63

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.

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

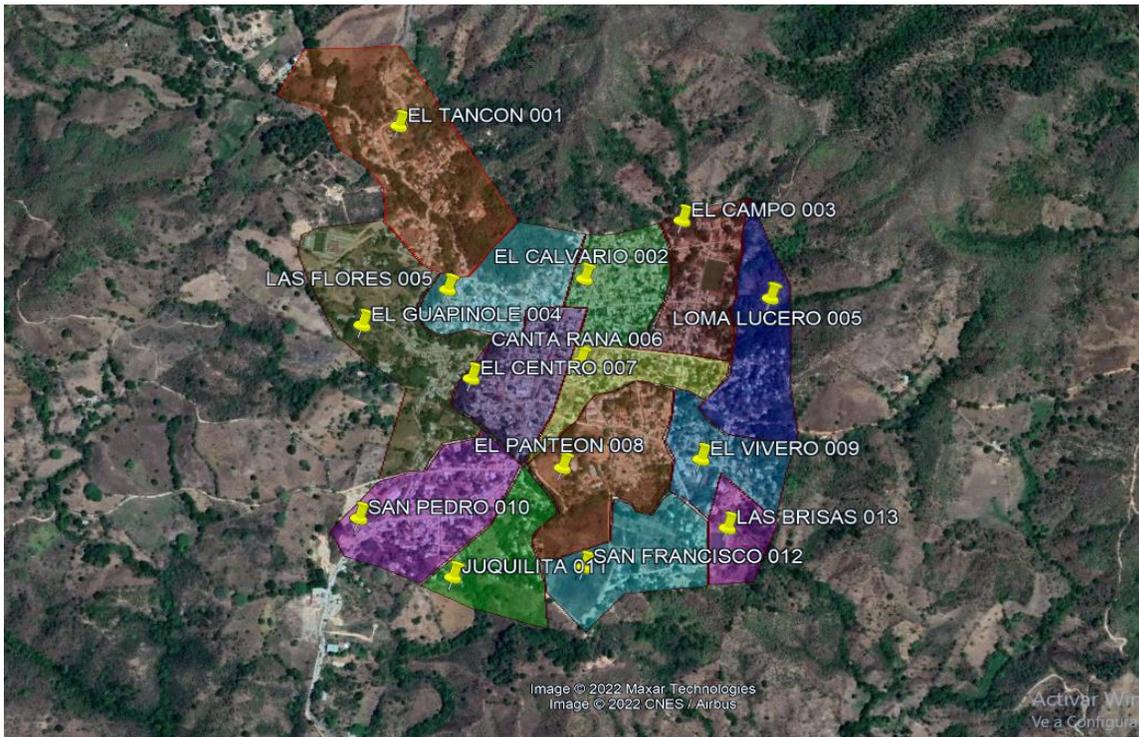
Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

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

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.

1.- SECTOR CATASTRAL 001

El sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Tlacoachistlahuaca, agrupando sus trece barrios de cada uno de las colonias.





PODER LEGISLATIVO

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.

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
SECTOR CATASTRAL 001				
001 EL TANCON				
001	001	001	5 de mayo	0.62
001	001	002	Todas las calles sin nombre	0.49
001	001	003	Salida a Rancho Cuanachinicha	0.49
001	001	004	Callejones sin nombre	0.49
001	001	005	Andadores sin nombre	0.49
002 EL CALVARIO				
001	002	001	Av. Universidad	0.64
001	002	002	Benito Juárez	0.64
001	002	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	002	004	Callejones sin nombre	0.49
001	002	005	Andadores sin nombre	0.49
003 EL CAMPO				
001	003	001	Lázaro Cárdenas	0.64
001	003	002	Todas las calles sin nombre	0.62
001	003	003	callejones sin nombre	0.62
001	003	005	Andadores sin nombre	0.49
004 EL GUAPINOLE				
001	004	001	Moctezuma	0.62
001	004	002	Cuauhtémoc	0.62
001	004	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	004	004	Callejones sin nombre	0.62
001	004	005	Andadores sin nombre	0.62



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
005 LAS FLORES				
001	005	001	Juan Aldama	0.64
001	005	002	Emiliano Zapata	0.64
001	005	003	Colosio	0.64
001	005	004	Callejones sin nombre	0.62
001	005	005	Todas calles sin nombre	0.62
001	005	006	Andadores sin nombre	0.62
006 CANTA RANA				
001	006	001	Juan del Carmen	0.64
001	006	002	Venustiano Carranza	0.64
001	006	003	Vicente Guerrero	0.64
001	006	004	Callejones sin nombre	0.62
001	006	005	Todas las calles sin nombre	0.62
001	006	006	Andadores sin nombre	0.62
007 CENTRO				
001	007	001	Agustín de Iturbide	0.64
001	007	002	Independencia	0.64
001	007	003	Ignacio Allende	0.64
001	007	004	Revolución	0.64
001	007	005	Miguel Hidalgo	0.64
001	007	006	José María Morelos y Pavón	0.64
001	007	007	Callejones sin nombre	0.62
001	007	008	Todas las calles sin nombre	0.62
001	007	009	Andadores sin nombre	0.62
008 EL PANTEÓN				
001	008	001	Juan del Carmen	0.64
001	008	002	Agustín Melgar	0.64
001	008	003	Amp. Lázaro Cárdenas	0.64
001	008	004	Callejones sin nombre	0.62
001	008	005	Todas las calles sin nombre	0.62
001	008	006	Andadores sin nombre	0.62
009 EL VIVERO				
001	009	001	Venustiano Carranza	0.62



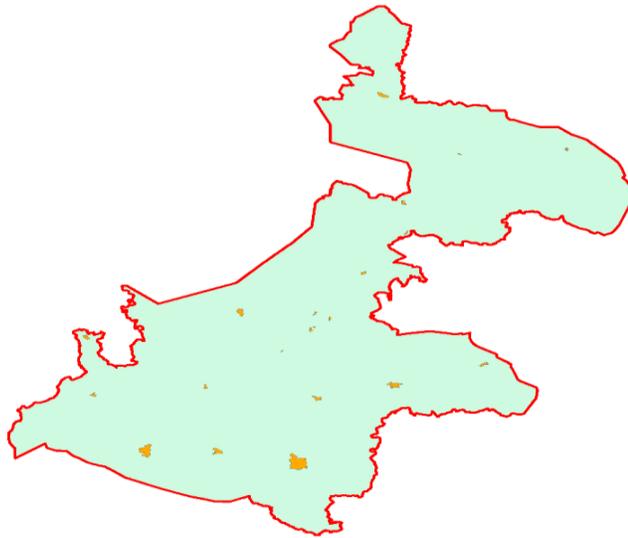
PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	
001	009	002	Callejones sin nombre	0.62
001	009	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	009	004	Andadores sin nombre	0.62
010 SAN PEDRO				
001	010	001	Nicolas Bravo	0.62
001	010	002	Cuitláhuac	0.62
001	010	003	Callejones sin nombre	0.62
001	010	004	Todas las calles sin nombre	0.62
001	010	005	Andadores sin nombre	0.62
011 JUQUILITA				
001	011	001	Mariano Abasolo	0.49
001	011	003	Callejones sin nombre	0.49
001	011	004	Todas las calles sin nombre	0.49
001	012	005	Andadores sin nombre	0.49
012 SAN FRANCISCO				
001	012	001	Ignacio Zaragoza	0.64
001	012	002	Corregidora	0.64
001	012	003	Mariano Matamoros	0.64
001	012	004	Constitucional	0.64
001	012	005	Niños Héroes	0.64
001	012	006	5 de febrero	0.64
001	012	007	Francisco I. Madero	0.64
001	012	008	Callejones sin nombre	0.62
001	012	009	Todas las calles sin nombre	0.62
001	012	010	Andadores sin nombre	0.62
013 LAS BRISAS				
001	013	001	Álvaro Obregón	0.49
001	013	002	Andador las brisas	0.49
001	012	008	Callejones sin nombre	0.49
001	012	009	Todas las calles sin nombre	0.49
001	012	010	Andadores sin nombre	0.49

SECTOR CATASTRAL 002

El sector catastral 002 corresponde a todas las localidades que corresponde al municipio de Tlacoachistlahuaca.

6



Simbología

	Zona 01
	Sector 001
	Sector 000

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE		
SECTOR CATASTRAL 002				
001 EL CAPULÍN				
002	001	001	Sin nombre	0.62
002	001	002	Callejones sin nombre	0.49
002	001	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	001	004	Andadores sin nombre	0.62
002 CRUZ ALTA				
002	002	001	Sin nombre	0.62
002	002	002	Callejones sin nombre	0.49
002	002	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	002	004	Andadores sin nombre	0.62
003 RANCHO CUANANCHINICHA				
002	003	001	Sin nombre	0.62



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDADES	
002	003	002	Callejones sin nombre	0.49
002	003	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	003	004	Andadores sin nombre	0.62
004 LA GUADALUPE				
002	004	001	Sin nombre	0.62
002	004	002	Callejones sin nombre	0.49
002	004	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	004	004	Andadores sin nombre	0.62
005 GUADALUPE MANO DE LEON				
002	005	001	Sin nombre	0.62
002	005	002	Callejones sin nombre	0.49
002	005	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	005	004	Andadores sin nombre	0.62
006 HUEHUETONOC				
002	006	001	Sin nombre	0.62
002	006	002	Callejones sin nombre	0.49
002	006	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	006	004	Andadores sin nombre	0.62
007 JICAYAN DE TOVAR				
002	007	001	Sin nombre	0.62
002	007	002	Callejones sin nombre	0.49
002	007	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	007	004	Andadores sin nombre	0.62
008 EL LIMÓN GUADALUPE				
002	008	001	Sin nombre	0.62
002	008	002	Callejones sin nombre	0.49
002	008	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	008	004	Andadores sin nombre	0.62
009 LAS MINAS				
002	009	001	Sin nombre	0.62
002	009	002	Callejones sin nombre	0.49
002	009	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	009	004	Andadores sin nombre	0.62



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDADES	
010 RANCHO VIEJO				
002	010	001	Sin nombre	0.62
002	010	002	Callejones sin nombre	0.49
002	010	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	010	004	Andadores sin nombre	0.62
011 SAN CRISTÓBAL				
002	011	001	Sin nombre	0.62
002	011	002	Callejones sin nombre	0.49
002	011	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	011	004	Andadores sin nombre	0.62
012 SAN ISIDRO				
002	012	001	Sin nombre	0.62
002	012	002	Callejones sin nombre	0.49
002	012	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	012	004	Andadores sin nombre	0.62
013 SAN JERÓNIMO				
002	013	001	Sin nombre	0.62
002	013	002	Callejones sin nombre	0.49
002	013	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	013	004	Andadores sin nombre	0.62
014 SAN MARTIN				
002	014	001	Sin nombre	0.62
002	014	002	Callejones sin nombre	0.49
002	014	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	014	004	Andadores sin nombre	0.62
015 SAN PEDRO CUITLAPAN				
002	015	001	Sin nombre	0.62
002	015	002	Callejones sin nombre	0.49
002	015	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	015	004	Andadores sin nombre	0.62
016 SANTA CRUZ YUCUCANI				
002	016	001	Sin nombre	0.62
002	016	002	Callejones sin nombre	0.49
002	016	003	Todas las calles sin nombre	0.62



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDADES	
002	016	004	Andadores sin nombre	0.62
017 TERRERO VENADO				
002	017	001	Sin nombre	0.62
002	017	002	Callejones sin nombre	0.49
002	017	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	017	004	Andadores sin nombre	0.62
018 LA TRINIDAD				
002	018	001	Sin nombre	0.62
002	018	002	Callejones sin nombre	0.49
002	018	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	018	004	Andadores sin nombre	0.62
019 YOLOXOCHITL				
002	019	001	Sin nombre	0.62
002	019	002	Callejones sin nombre	0.49
002	019	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	019	004	Andadores sin nombre	0.62
020 JIQUIMILLAS				
002	020	001	Sin nombre	0.62
002	020	002	Callejones sin nombre	0.49
002	020	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	020	004	Andadores sin nombre	0.62
021 PAPALOAPAN				
002	021	001	Sin nombre	0.62
002	021	002	Callejones sin nombre	0.49
002	021	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	021	004	Andadores sin nombre	0.62
022 PLAN MAMEY				
002	022	001	Sin nombre	0.62
002	022	002	Callejones sin nombre	0.49
002	022	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	022	004	Andadores sin nombre	0.62
023 LLANO DEL TIGRE				
002	023	001	Sin nombre	0.62
002	023	002	Callejones sin nombre	0.49



PODER LEGISLATIVO

NO. DE CLAVE			NOMBRE DEL BARRIO, COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO.	VALOR EN UMA'S POR M ²
SECTOR	COLONIA	CALLE	LOCALIDADES	
002	023	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	023	004	Andadores sin nombre	0.62
024 SAN JOSÉ				
002	024	001	Sin nombre	0.62
002	024	002	Callejones sin nombre	0.49
002	024	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	024	004	Andadores sin nombre	0.62
025 TIERRA COLORADA				
002	025	001	Sin nombre	0.62
002	025	002	Callejones sin nombre	0.49
002	025	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	025	004	Andadores sin nombre	0.62
026 JUQUILA YUCUCANI				
002	026	001	Sin nombre	0.62
002	026	002	Callejones sin nombre	0.49
002	026	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	026	004	Andadores sin nombre	0.62
027 LLANO GRANDE				
002	027	001	Sin nombre	0.62
002	027	002	Callejones sin nombre	0.49
002	027	003	Todas las calles sin nombre	0.62
002	027	004	Andadores sin nombre	0.62

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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



PODER LEGISLATIVO

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.

REGULAR

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

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

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

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.



PODER LEGISLATIVO

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 entresijos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA

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

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

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

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.59
	ECONÓMICA	HAB	0.83
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.18
	MUY BUENA	HAE	2.37



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.



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	3.55
	REGULAR	COB	4.73
	BUENA	COC	5.92

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 **Tlacoachistlahuaca**, 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 **Tlacoachistlahuaca, 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 390 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLACOACHISTLAHUACA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)