



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 07 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 Cuajinicuilapa, 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/140/10/2022, de fecha 15 de octubre de 2022, el Ciudadano M.V.Z. Edgardo Miguel Paz Rojas, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Cuajinicuilapa, 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 **Cuajinicuilapa, 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/0263-25/2022 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 **Cuajinicuilapa, Guerrero**, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta **de sesión ordinaria de cabildo** de fecha **7 de octubre de 2022**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústicos, Urbanos y de Construcción para el Municipio de **Cuajinicuilapa, 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 155/09/2022,



PODER LEGISLATIVO

de fecha 3 de octubre de 2022 el H. Ayuntamiento de **Cuajinicuilapa, 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/1053/2022 de fecha 10 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 **Cuajinicuilapa, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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



PODER LEGISLATIVO

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, industrial, equipamiento, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, centro comercial, tienda de autoservicios, tienda departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento descubierto, estacionamiento cubierto, hospital, hotel/ motel de clase regular, hotel/ motel de clase buena, hotel / motel de 1 a 4 estrellas, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, instalaciones especiales: ductos de ventilación, ductos de basura, ductos de ropa, tanques estacionarios de gas, redes computacionales, sistema de domótica, plantas de tratamientos de agua, sistemas de sonido ambiental; elementos accesorios, hidroneumático, paneles solares, calentadores solares, generador de gasolina o diésel, caldera, depósito de combustible, pantalla de proyección, sistema de aspiración central, bóveda de seguridad, sistema de intercomunicación, equipo de seguridad y de circuito cerrado; obra complementaria, bardas, celosías, rejas, escaleras, patios, andadores, pérgolas, jardines, fuentes y espejo de agua, terrazas, balcones, cocinas integrales, albercas y chapoteadero, canchas deportivas, cobertizos, pavimentaciones, estacionamiento, palapa, caseta de vigilancia.; 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*



PODER LEGISLATIVO

es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con zona federal marítimo terrestre (playas), con vista a esta, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad, resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **51.11 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **15.43 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 35% en el mes de enero, el 25% en Febrero y el 15% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.



PODER LEGISLATIVO

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

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen dos zonas catastrales, agrupando a la cabecera Municipal en la zona 01 y a las localidades en las zona 02 de acuerdo a las siguiente tabla:

ZONA CATASTRAL 01

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230001	Cuajinicuilapa

ZONA CATASTRAL 02

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230002	Montecillos
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230003	El Quiza
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230004	El Terrero
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230005	Miguel Alemán Valdez
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230006	Cerro del Indio
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230007	Comaltepec
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230008	Altos de Baraña
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230009	Colonia San José
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230010	Tierra Colorada
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230011	Barajillas
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230012	El Cuiji
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230013	Rancho Santiago
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230014	Cerro del Indio
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230015	El Vaiven
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230016	Buenos Aires
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230017	Calzada
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230018	Cerro de las Tablas
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230019	El Cacalote
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230020	El Pitahayo
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230021	El Tamale
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230022	La Bocana
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230023	La Petaca
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230024	Maldonado
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230025	Punta Maldonado el Faro
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230026	San Nicolas
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230027	Tejas Crudas



PODER LEGISLATIVO

SÉPTIMO.- Que en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe=Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$


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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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:

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

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.



PODER LEGISLATIVO

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:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio, 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 se emite contestación de la manera siguiente: “por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene



PODER LEGISLATIVO

plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

V.- CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción** para el Municipio de **Cuajinicuilapa, 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 **Cuajinicuilapa, 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 35% durante el primer mes, a los que enteren en febrero con el 25%; en el mes de marzo el 15% 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 **Cuajinicuilapa, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que esta Comisión dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA. Ahora bien, en análisis de los valores de las Tablas de valores, se observa la actualización de nuevos sentamientos de calles, colonias y localidades en los cuales algunas guardan proporcionalidad con las de 2022; considerando el crecimiento económico del 3% contenidos en los Criterios Generales de Política Económica del Paquete Fiscal del Gobierno Federal para 2023.



PODER LEGISLATIVO

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cuajinicuilapa**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **5 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 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cuajinicuilapa**, 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 **Cuajinicuilapa, 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 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 Cuajinicuilapa, 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 402 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 CUAJINICUILAPA, 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 Rústicos, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuajinicuilapa**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:



PODER LEGISLATIVO

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR POR HA. EN UMA
No. de Código			Ubicación		
TERRENOS RÚSTICOS					
000	001	001	Terrenos de Riego menos de 25 km de distancia Cabecera Municipal.	Ha.	127.36
000	001	002	Terrenos de humedad menos de 25 km	Ha.	115.62
000	001	003	Terrenos de Temporal más de 25 km.	Ha.	60.00
000	001	004	Terrenos de Agostadero laborable menos de 25 km.	Ha.	55.26
000	001	005	Terrenos de Agostadero Cerril menos de 25 km.	Ha.	28.04
000	001	006	Terrenos de Monte Alto susceptibles Para Explotación Forestal a menos de 25 km.	Ha.	58.81
000	002	001	Terrenos de Riego a más de 25 km de distancia Cabecera. Municipal.	Ha.	56.44
000	002	002	Terrenos de humedad a más de 25 km distancia Cabecera Municipal.	Ha.	65.73
000	002	003	Terrenos de Temporal a más de 25 km. Distancia Cabecera Municipal.	Ha.	41.06
000	002	004	Terrenos de Agostadero laborable a más de 25 km.	Ha.	29.22
000	002	005	Terrenos de Agostadero Cerril a más de 25 km.	Ha.	15.02
000	002	006	Terrenos de Monte Alto susceptible para explotación forestal a más de 25 km.	Ha.	30.64



PODER LEGISLATIVO

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS.

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

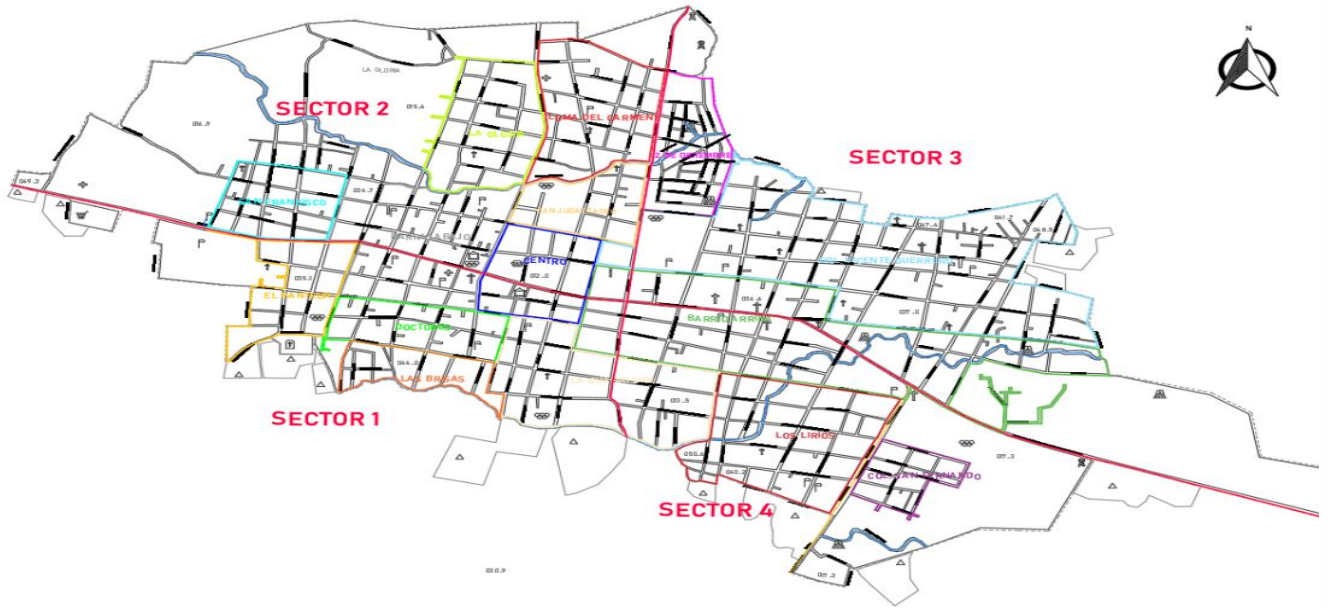
Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

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

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

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 la Zona Catastral número 01, así como la cartografía de esta misma zona catastral:



ZONA CATASTRAL 01

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.

SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
SECTOR : 01		COLONIA: 001 CENTRO		
001	001	001	Av. Gral. Porfirio Díaz	1.10
001	001	004	La Banda	1.10
001	001	003	2 de Abril	1.10
001	001	002	Benito Juárez	1.10



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	001	007	Manuel Zarate	1.10
001	001	008	Chapultepec	1.10
001	001	009	Allende	1.10
001	001	010	Aldama	1.10
001	001	011	5 de Mayo	1.10
SECTOR : 001 COLONIA: 002 DOCTORES				
001	002	001	La Banda	1.00
001	002	002	Isabel la Católica	1.00
001	002	003	Leona Vicario	1.00
001	002	004	Vicente Guerrero	1.00
001	002	005	Morelos	1.00
001	002	006	Miguel Hidalgo	1.00
001	002	007	San Nicolás	1.00
001	002	008	Manuel Zarate	1.10
001	002	009	Chapultepec	1.00
SECTOR : 001 COLONIA: 003 BARRIO ABAJO				
001	003	001	Av. Cuauhtémoc	1.10
001	003	002	2 de Abril	0.95
001	003	003	La Banda	0.95
001	003	008	Vicente Guerrero	0.95
001	003	009	Morelos	0.95
001	003	010	Hidalgo	0.95
001	003	011	Callejón Xóchitl	0.95
001	003	012	San Nicolás	0.95
001	003	013	Manuel Zarate	1.10
SECTOR : 001 COLONIA: 004 EL PANTEÓN				
001	004	001	Av. Cuauhtémoc	1.10
001	004	002	2 de Abril	0.90
001	004	003	La Banda	0.90
001	004	004	Isabel la Católica	0.90
001	004	005	Leona Vicario	0.90
001	004	006	Abraham Domínguez	0.90
001	004	007	Av. De la Paz	0.90
001	004	008	Vicente Guerrero	0.90



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
SECTOR : 001 COLONIA: 012 LA GUADALUPE				
001	012	001	La Banda	0.75
001	012	002	Isabel la Católica	0.75
001	012	003	Leona Vicario	0.75
001	012	004	Francisco Santana	0.75
001	012	006	Chapultepec	0.75
001	012	007	Allende	0.75
001	012	008	Aldama	0.75
001	012	009	5 de Mayo	0.75
001	012	010	Ignacio Zaragoza	0.75
SECTOR : 001 COLONIA: 014 LAS BRISAS				
001	014	001	Leona Vicario	0.85
001	014	002	Morelos	0.85
001	014	003	Calle s/n (00071)	0.85
001	014	004	Hidalgo	0.85
001	014	005	San Nicolás	0.85
001	014	006	Callejón de la Cruz	0.85
001	014	007	Chapultepec	0.85
001	014	008	Allende	0.85
SECTOR : 001 COLONIA: 011 BARRIO ARRIBA				
001	011	017	General Porfirio Díaz	1.10
001	011	018	Benito Juárez	0.85
001	011	019	Erasmo Peñaloza	0.85
001	011	020	Isabel La Católica	0.85
001	011	001	Calle 5 de Mayo	0.85
001	011	002	Ignacio Zaragoza	0.85
SECTOR : 001 COLONIA: 016 FRACCIONAMIENTO "LA PALMA"				
001	016	001	Heriberto Flores	0.65
001	016	002	Eloina Peñaloza	0.65
001	016	003	María Colon	0.65
001	016	004	Las Parotas	0.65
001	016	005	Los Cuaulotes	0.65
001	016	006	Los Quebraches	0.65
001	016	007	7 de Marzo	0.65



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
001	016	001	Los Guajes	0.65
001	016	002	Chapultepec	0.65
001	016	003	Allende	0.65
001	016	004	Aldama	0.65
001	016	005	El Jícara	0.65
001	016	005	5 de Mayo	0.65
SECTOR : 001 COLONIA: 017 FRACCIONAMIENTO "LOS DRAGOS"				
001	017	001	Calle Principal	0.70
001	017	002	El Limón	0.70
001	017	003	Los Eucaliptos	0.70
001	017	004	Los Rosales	0.70
001	017	005	La Loma	0.70
001	017	006	Los Tamarindos	0.70
001	017	007	Calle del Cebeta	0.70
001	017	008	Calle de la Bodega	0.70

SECTOR CATASTRAL 002

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. De Código			Ubicación	
SECTOR : 002 COLONIA: 001 CENTRO				
002	001	001	Av. Gral. Porfirio Díaz	1.10
002	001	005	16 de Septiembre	1.10
002	001	006	24 de Febrero	1.10
002	001	007	Manuel Zarate	1.10
002	001	008	Chapultepec	1.10
002	001	010	Aldama	1.10
002	001	011	5 de Mayo	1.10
SECTOR : 002 COLONIA: 003 BARRIO ABAJO				
002	003	001	Av. Cuauhtémoc	1.10
002	003	004	16 de Septiembre	0.95
002	003	005	24 de Febrero	0.95
002	003	006	20 de Noviembre	0.95
002	003	007	Av. De la Paz	0.95
002	003	008	Vicente Guerrero	0.95
002	003	009	Morelos	0.95



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. De Código			Ubicación	
002	003	010	Hidalgo	0.95
002	003	012	San Nicolás	0.95
002	003	013	Manuel Zarate	1.10
SECTOR : 003 COLONIA: 005 SAN FRANCISCO				
002	005	001	Av. Cuauhtémoc	1.10
002	005	002	López Portillo	0.90
002	005	003	16 de Septiembre	0.90
002	005	004	14 de Febrero	0.90
002	005	005	20 de Noviembre	0.90
002	005	006	Calle s/n (00095)	0.90
002	005	007	3 de Mayo	0.90
002	005	008	Prolongación Rodolfo Rodríguez Ramos	0.90
002	005	009	Abraham Domínguez	0.90
002	005	010	Av. De la Paz	0.90
SECTOR : 002 COLONIA: 006 LA GLORIA				
002	006	001	Sinagoga	0.85
002	006	002	El Calvario	0.85
002	006	003	El Paraíso	0.85
002	006	004	Calle s/n (00242)	0.85
002	006	005	Calle s/n (00298)	0.85
002	006	006	Calle s/n (00129)	0.85
002	006	007	Morelos	0.85
002	006	008	hidalgo	0.85
002	006	009	Callejón s/n	0.85
002	006	010	San Nicolás	0.85
002	006	011	Manuel Zárata	1.10
SECTOR : 002 COLONIA: 014 LAS BRISAS				
002	014	001	Leona Vicario	0.85
002	014	002	Morelos	0.85
002	014	003	Calle s/n (00071)	0.85
002	014	004	Hidalgo	0.85
002	014	005	San Nicolás	0.85
002	014	006	Callejón de la Cruz	0.85
002	014	007	Chapultepec	0.85
002	014	008	Allende	0.85



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN
No. De Código			Ubicación	UMA
SECTOR : 002		COLONIA: 007 LOMA DEL CARMEN		
002	007	001	Manuel Zarate	1.10
002	007	002	Aldama	0.80
002	007	003	Calle s/n (00251)	0.80
002	007	004	5 de Mayo	0.80
002	007	005	Ignacio Zaragoza	0.80
002	007	006	Calle s/n (00234)	0.80
002	007	007	Calle s/n (00233)	0.80
002	007	008	Calle s/n (00250)	0.80
002	007	009	Calle s/n (00252)	0.80
002	007	010	El Paraíso	0.80
002	007	011	El Calvario	0.80
SECTOR : 002		COLONIA: 011 BARRIO ARRIBA		
002	011	001	Calle 5 de Mayo	0.85
002	011	002	Ignacio Zaragoza	0.85
002	011	016	16 de Septiembre	0.85
002	011	017	General Porfirio Díaz	1.10
SECTOR : 002		COLONIA: 009 VICENTE GUERRERO		
002	009	001	Ignacio Zaragoza	0.90
002	009	002	5 de mayo	0.90
002	009	018	24 de Febrero	0.90
002	009	019	16 de Septiembre	0.90

SECTOR CATASTRAL 003

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN
No. De Código			Ubicación	UMA
SECTOR : 003		COLONIA: 009 VICENTE GUERRERO		
003	011	002	Ignacio Zaragoza	0.90
003	011	003	Ignacio Comonfort	0.90
003	011	004	Niños Héroe	0.90
003	011	005	Adolfo López Mateos	0.90
003	011	006	Álvaro Carrillo	0.90



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN
No. De Código		Ubicación		UMA
003	011	007	Nicolás Bravo	0.90
003	011	008	Hermenegildo Galeana	0.90
003	011	009	Juan Escutia	0.90
003	011	010	Calle s/n (00018)	0.90
003	011	011	Mariano Matamoros	0.90
003	011	012	Rio Churubusco	0.90
003	011	013	Los Artesanos	0.90
003	011	014	José Guadalupe Victoria	0.90
003	011	015	Josefa Ortiz de Domínguez	0.90
003	011	016	Avenida México	0.90
003	011	017	Avenida Puebla	0.90
003	011	018	24 de Febrero	0.90
003	011	019	16 de Septiembre	0.90
003	011	020	General Porfirio Díaz	0.90
SECTOR : 003		COLONIA: 011 BARRIO ARRIBA		
003	011	002	Ignacio Zaragoza	0.85
003	011	003	Callejón del Estudiante	0.85
003	011	004	Ignacio Comonfort	0.85
003	011	005	Niños Héroe	0.85
003	011	006	Adolfo López Mateos	0.85
003	011	007	Álvaro Carrillo	0.85
003	011	008	Nicolás Bravo	0.85
003	011	009	Hermenegildo Galena	0.85
003	011	010	Juan Escutia	0.85
003	011	011	Mariano Matamoros	0.85
003	011	012	Rio Churubusco	0.85
003	011	013	Los Artesanos	0.85
003	011	014	José Guadalupe Victoria	0.85
003	011	015	Camino a las Huertas	0.85
003	011	016	16 de Septiembre	0.85
003	011	017	General Porfirio Díaz	1.10
SECTOR : 003		COLONIA: 010 2 DE DICIEMBRE		
003	010	001	Paseo Polideportivo	0.70
003	010	002	Av. México	0.70
003	010	003	Punta Diamante	0.70



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. De Código		Ubicación		
003	010	004	Josefa Ortiz de Domínguez	0.70
003	010	005	Juquila	0.70
003	010	006	Perla del Pacífico	0.70
003	010	007	Ignacio Comonfort	0.70
003	010	008	Calle de la Luz	0.70
003	010	009	Callejón Comonfort	0.70
003	010	010	Prolongación Porfirio Díaz	0.70
003	010	011	Los Enfermeros	0.70
003	010	012	Salvador Hernández	0.70
003	010	013	Doctores	0.70
003	010	014	Loma Bonita	0.70
003	010	015	Zafiro	0.70
003	010	016	Pedregal	0.70
003	010	016	Coral	0.70
003	010	016	Calle s/n (00239)	0.70

SECTOR CATASTRAL 004

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. De Código		Ubicación		
SECTOR : 004		COLONIA: 011 BARRIO ARRIBA		
004	011	004	Ignacio Comonfort	0.85
004	011	005	Niños Héroes	0.85
004	011	006	Adolfo López Mateos	0.85
004	011	007	Álvaro Carrillo	0.85
004	011	008	Nicolás Bravo	0.85
004	011	009	Hermenegildo Galena	0.85
004	011	017	General Porfirio Díaz	1.10
004	011	018	Benito Juárez	0.85
004	011	019	Erasmo Peñaloza	0.85
004	011	020	Isabel La Católica	0.85
SECTOR : 004		COLONIA: 012 LA GUADALUPE		
004	012	002	Isabel la Católica	0.75
004	012	003	Leona Vicario	0.75
004	012	005	Alejandro Cervantes Delgado	0.75
004	012	010	Ignacio Zaragoza	0.75



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. De Código		Ubicación		
004	012	011	Ignacio Comonfort	0.75
004	012	012	Calle s/n (00312)	0.75
004	012	013	Calle s/n (00274)	0.75
004	012	014	Niños Héroes	0.75
SECTOR : 004 COLONIA: 013 LOS LIRIOS				
004	013	001	Isabel la Católica	0.75
004	013	002	Leona Vicario	0.75
004	013	003	Alejandro Cervantes Delgado	0.75
004	013	004	Agustín Melgar	0.75
004	013	005	Fernando Montes de Oca	0.75
004	013	006	Calle s/n (00077)	0.75
004	013	007	Calle s/n (00203)	0.75
004	013	008	Prolongación C. Matamoros	0.75
004	013	009	Carretera al Faro	0.75
SECTOR : 004 COLONIA: 015 SAN FERNANDO				
004	015	001	Carretera al Faro	0.70
004	015	002	Calle s/n (00009)	0.70
004	015	003	Calle s/n (00008)	0.70
004	015	004	Calle s/n (00004)	0.70
004	015	005	Calle s/n (00007)	0.70
004	015	006	Calle s/n (00006)	0.70
SECTOR : 004 COLONIA: 018 FRACCIONAMIENTO "5 DE MAYO"				
004	016	001	Boulevard Mario Añorve Acevedo	0.60
004	016	002	Carretera Federal Acapulco-Pinotepa Nacional Oaxaca	0.60
004	016	003	14 de febrero	0.60
004	016	004	20 de septiembre	0.60
004	016	005	11 de abril	0.60
004	016	006	17 de agosto	0.60
004	016	007	15 de noviembre	0.60
004	016	008	12 de octubre	0.60

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 02, así como la imagen para representar la extensión de esta misma zona catastral.



ZONA CATASTRAL 002

LOCALIDADES				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
002 MONTECILLOS				
002	002	001	Sin nombre	0.85
002	002	002	Andador sin nombre	0.85
002	002	003	Todas las calles	0.85
003 EL QUIZA				
002	003	001	Sin nombre	0.85
002	003	002	Andador sin nombre	0.85
002	003	003	Todas las calles	0.85
004 EL TERRERO				
002	004	001	Sin nombre	0.85
002	004	002	Andador sin nombre	0.85
002	004	003	Todas las calles	0.85



PODER LEGISLATIVO

LOCALIDADES				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código		Ubicación		
005 MIGUEL ALEMÁN VALDEZ				
002	005	001	Sin nombre	0.85
002	005	002	Andador sin nombre	0.85
002	005	003	Todas las calles	0.85
006 CERRO DEL INDIO				
002	006	001	Sin nombre	0.85
002	006	002	Andador sin nombre	0.85
002	006	003	Todas las calles	0.85
007 COMALTEPEC				
002	007	001	Sin nombre	0.85
002	007	002	Andador sin nombre	0.85
002	007	003	Todas las calles	0.85
008 ALTOS DE BARAÑA				
002	008	001	Sin nombre	0.85
002	008	002	Andador sin nombre	0.85
002	008	003	Todas las calles	0.85
009 COLONIA SAN JOSÉ				
002	009	001	Sin nombre	0.85
002	009	002	Andador sin nombre	0.85
002	009	003	Todas las calles	0.85
010 TIERRA COLORADA				
002	010	001	Sin nombre	0.85
002	010	002	Andador sin nombre	0.85
002	010	003	Todas las calles	0.85
011 BARAJILLAS				
002	011	001	Sin nombre	0.85
002	011	002	Andador sin nombre	0.85
002	011	003	Todas las calles	0.85
012 EL CUIJI				
002	012	001	Sin nombre	0.85
002	012	002	Andador sin nombre	0.85
002	012	003	Todas las calles	0.85
013 RANCHO SANTIAGO				
002	013	001	Sin nombre	0.85



PODER LEGISLATIVO

LOCALIDADES				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
002	013	002	Andador sin nombre	0.85
002	013	003	Todas las calles	0.85
014 CERRO DEL INDIO				
002	014	001	Sin nombre	0.85
002	014	002	Andador sin nombre	0.85
002	014	003	Todas las calles	0.85
015 EL VAIVEN				
002	015	001	Sin nombre	0.85
002	015	002	Andador sin nombre	0.85
002	015	003	Todas las calles	0.85
016 BUENOS AIRES				
002	016	001	Sin nombre	0.85
002	016	002	Andador sin nombre	0.85
002	016	003	Todas las calles	0.85
017 CALZADA				
002	017	001	Sin nombre	0.85
002	017	002	Andador sin nombre	0.85
002	017	003	Todas las calles	0.85
018 CERRO DE LAS TABLAS				
002	018	001	Sin nombre	0.85
002	018	002	Andador sin nombre	0.85
002	018	003	Todas las calles	0.85
019 EL CACALOTE				
002	019	001	Sin nombre	0.85
002	019	002	Andador sin nombre	0.85
002	019	003	Todas las calles	0.85
020 EL PITAHAYO				
002	020	001	Sin nombre	0.85
002	020	002	Andador sin nombre	0.85
002	020	003	Todas las calles	0.85
021 EL TAMALE				
002	021	001	Sin nombre	0.85
002	021	002	Andador sin nombre	0.85
002	021	003	Todas las calles	0.85



PODER LEGISLATIVO

LOCALIDADES				
SECTOR	LOCALIDAD	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
022 LA BOCANA				
002	022	001	Sin nombre	0.85
002	022	002	Andador sin nombre	0.85
002	022	003	Todas las calles	0.85
023 LA PETACA				
002	023	001	Sin nombre	0.85
002	023	002	Andador sin nombre	0.85
002	023	003	Todas las calles	0.85
024 MALDONADO				
002	024	001	Sin nombre	0.85
002	024	002	Andador sin nombre	0.85
002	024	003	Todas las calles	0.85
025 PUNTA MALDONADO EL FARO				
002	025	001	Sin nombre	0.85
002	025	002	Andador sin nombre	0.85
002	025	003	Todas las calles	0.85
026 SAN NICOLÁS				
002	026	001	Sin nombre	0.85
002	026	002	Andador sin nombre	0.85
002	026	003	Todas las calles	0.85
027 TEJAS CRUDAS				
002	027	001	Sin nombre	0.85
002	027	002	Andador sin nombre	0.85
002	027	003	Todas las calles	0.85

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



PODER LEGISLATIVO

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

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.



PODER LEGISLATIVO

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.

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.



PODER LEGISLATIVO

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.

LUJO

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

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.03
	ECONÓMICA	HAB	1.39
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.74
	REGULAR	HAD	2.16
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.57
	BUENA	HAF	2.99
	MUY BUENA	HAG	3.40
	LUJO	HAH	3.91

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



PODER LEGISLATIVO

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.

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.



PODER LEGISLATIVO

LUJO

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

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

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

CENTRO COMERCIAL.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

TIENDA DE AUTOSERVICIO.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de



PODER LEGISLATIVO

perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

TIENDA DEPARTAMENTAL.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.93
	REGULAR	COB	3.87
	BUENA	COC	7.54
	MUY BUENA	COD	12.20
	LUJO	COE	13.00
	CENTRO COMERCIAL	COF	14.65
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COG	15.55
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COH	18.10

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

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

LIGERA

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de



PODER LEGISLATIVO

costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

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

MEDIANA

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

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

PESADA

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	1.95
	LIGERA	INB	2.33
	MEDIANA	INC	2.74
	PESADA	IND	3.15

EQUIPAMIENTO

AUDITORIO.

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio.



PODER LEGISLATIVO

Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

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 contratraveses 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.

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

HOSPITAL.

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

HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que no cuenta con estacionamiento, baño propio o compartido, con o sin sistema de cable, agua caliente, ventiladores, con o sin línea telefónica.



PODER LEGISLATIVO

HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que cuenta o no con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, agua caliente, ventiladores o aire acondicionado, con línea telefónica con o sin internet.

HOTEL / MOTEL DE 1 A 4 ESTRELLAS.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado, línea telefónica e internet, vigilancia privada.

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 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

BARES.

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.

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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

del área urbana consolidada.

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

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/M2 EN UMA.
EQUIPAMIENTO	AUDITORIO	EQA	15.65
	ESCUELA	EQB	5.89
	OFICINAS	EQC	6.74
	ESTACIONAMIENTOS	EQD	3.54
	HOSPITAL	EQE	9.40
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQF	19.80
	HOTEL/MOTEL CLASE BUENA	EQG	20.45
	HOTELES DE 1 A 4 ESTRELLAS	EQH	21.35
	RESTAURANTES	EQK	17.80
	BARES	EQL	16.50
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQM	14.65
	MERCADO	EQN	5.60

INSTALACIONES ESPECIALES

DUCTOS DE VENTILACIÓN

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a distribuir aire fresco al interior de los inmuebles o extraer aire viciado de olores.

DUCTOS DE BASURA

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a facilitar el desalojo de basura en los diferentes niveles de una edificación.

DUCTOS DE ROPA

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y

tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a facilitar el desalojo de la ropa sucia en los diferentes niveles de una edificación.

TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS

Elementos que almacenan gas licuado y gas natural, fabricados en diferentes capacidades, según el uso del inmueble. Instalados generalmente en las azoteas con columnas de llenado y de salidas en tubería de cobre en diferentes calibres según la presión requerida.

REDES COMPUTACIONALES

Cableado generalmente en tipo coaxial y rj45 de diferentes números de hilos según sea su uso, instalados dentro de ductos o sobre mayas adosadas o al interior de muros y pisos.

SISTEMAS DE DOMÓTICA

Sistemas electrónicos inteligentes que automatizan el funcionamiento de elementos dentro de edificaciones que controlan, (apagadores, contactos, antenas, persianas, puertas, sistemas de seguridad, electrodomésticos, comunicación, climatización interior.

PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA

Instalación de elementos diseñados para eliminar contaminantes del agua que al pasan por ductos, tanques y filtros, limpian las diversas partículas que el agua puede tener al entrar o salir de las edificaciones.

SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL

Elementos instalados dentro o fuera de edificaciones que transmiten sonido para el confort de los habitantes o usuarios, constan de bocinas de diferentes tamaños y materiales, conectadas por medio de cable de cobre o alucobre, conectados a un transmisor generalmente un equipo musical.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
ESPECIALES INSTALACIONES	DUCTOS DE VENTILACIÓN	IEA	1.65
	DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE AIRE	IEB	1.89
	DUCTOS DE BASURA	IEC	1.79
	DUCTOS DE ROPA	IED	1.42
	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEE	1.98
	REDES COMPUTACIONALES	IEF	1.64
	SISTEMAS DE DOMÓTICA	IEG	1.23
	PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA	IEH	2.87
	SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL	IEI	1.49



PODER LEGISLATIVO

ELEMENTOS ACCESORIOS

HIDRONEUMÁTICO

Sistema utilizado para mover el agua a una misma presión en las edificaciones donde se instala, consiste en un tanque diseñado para compresión válvulas y una bomba de diferentes caballajes, se instala sobre las cisternas o después del tinaco.

PANELES SOLARES

Placas semiconductoras que transforman la energía solar en electricidad, fabricadas en silicio cristalino o arsénico de galio, son instalados en las edificaciones para dar energía más económica a los usuarios donde se encuentran instalados, se encuentran generalmente es las azoteas adosados con estructuras de aluminio, conectados a un inversor y baterías, o a la red eléctrica.

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.

GENERADOR DE GASOLINA O DIÉSEL

Un generador de gasolina o diésel es un componente hecho con elementos mecánicos y electrónicos y un motor de combustión que genera energía eléctrica al quemar la gasolina o el diésel, existen en diferentes hp y kw.

CALDERA

Sistema que genera calor por medio de resistencias eléctricas o combustión, el calor generado es utilizado para calentar edificaciones para confort de los habitantes o usuarios. Hechos con una cámara de combustión o resistencias eléctricas, tanques y algún líquido que ayude a trasferir el calor.

DEPOSITO DE COMBUSTIBLE

Son depósitos diseñados para almacenar líquidos y gases inflamables, con la intención de mantener seguro el material, hechos con acero al carbón, aluminio o plásticos resistentes a agentes químicos.

PANTALLA DE PROYECCIÓN

Instalación generalmente de una tela lisa blanca, también pueden ser utilizadas paredes lisas que funcionen como receptor de un proyector electrónico de imágenes. Encontrados en edificaciones diversas donde se proyectan diversos filmes. Fabricados con componentes electrónicos, cristales ópticos y focos especializados.

SISTEMA DE ASPIRACIÓN CENTRAL

El sistema de aspiración central consiste en la instalación de un motor aspirador a líneas de succión conectados a las diversas habitaciones de una edificación con por medio de canales o tuberías escondidos en suelos, paredes y techos falsos con el fin de generar succión por toda la construcción para agilizar la limpieza.

BÓVEDA DE SEGURIDAD

Una bóveda de seguridad es un objeto de diversos tamaños y hechas de materiales que dan resistencia para disminuir la posibilidad de ingresar al interior con el objetivo de proteger lo que se encuentre en su interior, instaladas dentro de paredes, pisos, muebles, de tal manera que no se pueda observar su ubicación.

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.

US O	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS	HIDRONEMÁTICOS	EAA	1.94
	PANELES SOLARES	EAB	1.98
	CALENTADORES SOLARES	EAC	1.98
	GENERADOR DE GASOLINA O DIÉSEL	EAD	2.59
	CALDERA	EAE	1.10
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	EAF	2.25
	PANTALLA DE PROYECCIÓN	EAG	1.59
	SISTEMA DE ASPIRACIÓN CENTRAL	EAH	3.65
	BÓVEDA DE SEGURIDAD	EAI	4.56
	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	EAJ	4.35
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAK	8.42



PODER LEGISLATIVO

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.

CELOSÍAS

Elementos fabricados de madera, materiales pétreos, de metal, aluminio, que sirven para delimitar espacios exteriores e interiores en una edificación.

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.

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.

PÉRGOLAS

Elementos de diversos materiales colocadas en espacios abiertos con el fin de dar sombra o solo decorativas.

JARDINES

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.

FUENTES Y ESPEJO DE AGUA

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor. Sirve de protección al jardín.

TERRAZAS

Es un espacio exterior o interior parcialmente techado con diversos materiales, generalmente son localizadas en las azoteas o en plantas inferiores adosadas a las habitaciones con vista hacia los jardines, cocheras, patios, o exteriores de la edificación.

BALCONES

Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación



PODER LEGISLATIVO

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.

ALBERCA Y CHAPOTEADERO

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

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

COBERTIZOS

Destinada a cubrir una superficie determinada; perímetro descubierto. Tiene alturas normalmente menores a 4 metros.

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 constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

PALAPA

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

CASETA DE VIGILANCIA

Espacio usado para control de acceso a los predios y seguridad del mismo.



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	1.65
	CELOSÍAS	OCB	0.98
	REJAS	OCC	1.05
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCD	1.10
	PÉRGOLAS	OCE	1.89
	JARDINES	OCF	1.10
	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCG	2.95
	TERRAZAS	OCH	1.76
	BALCONES	OCI	1.52
	COCINAS INTEGRALES	OCJ	2.15
	RIEGO POR ASPERSIÓN	OCK	1.98
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCL	2.78
	COBERTIZOS	OCM	1.10
	CINES Y AUDITORIO	OCN	15.65
	PAVIMENTACIÓN	OCO	3.42
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCP	1.64
	PAVIMENTACIÓN	OCR	2.99
	ESTACIONAMIENTO	OCS	2.46
PALAPA	OCT	2.94	
CASETA DE VIGILANCIA	OCU	3.56	

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 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Cuajinicuilapa**, 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.

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



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO SEXTO.- La presente Tabla de Valores será aplicada por el Ayuntamiento de Cuajinicuilapa, hasta en tanto no se designen las autoridades del Ayuntamiento Instituyente del nuevo municipio de San Nicolás, culminen su proceso de entrega recepción y estén en aptitudes de que les sean asignados los recursos por parte de las autoridades competentes.

El Ayuntamiento de Cuajinicuilapa, queda obligado a llevar el control contable independiente con relación a los ingresos, gastos y ejercicio de recursos del Municipio de San Nicolás, con el fin de que el proceso de entrega-recepción cumpla con los principios de transparencia y rendición de cuentas.

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 402 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 CUAJINICUILAPA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)