

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 27 de diciembre del 2018, 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 Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2019, en los siguientes términos:

I. “ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio número 158, de fecha 30 de octubre de 2018, la Ciudadana Lic. Yanelly Hernández Martínez, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Atoyac de Álvarez, 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, la **Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción**, que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Atoyac de Álvarez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2019.*

Que el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 31 de octubre del año dos mil dieciocho, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/1ER/SSP/DPL/00300/2018 de fecha 05 de noviembre de 2018, suscrito por el Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso 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 decreto respectivo.

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 Segunda 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 2019 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 tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local y 116, 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 **Atoyac de Álvarez**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2019, 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 29 de octubre de 2018, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Atoyac de Álvarez**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2019.*

*Que en términos de lo dispuesto por la fracción IV, del artículo 16 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración, en vías de colaboración el H. Ayuntamiento de **Atoyac de Álvarez**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2019; recibiendo respuesta mediante oficio número SEFINA/SI/CGC/01040/2018 de fecha 25 de octubre de 2018, que señala: **“observando que los valores de terreno urbano y rústico no tienen ningún incremento, y los valores de construcción presentan un incremento promedio de 4% con respecto a los valores catastrales aprobados en el***

ejercicio fiscal de 2018, porcentaje que se encuentra dentro de los parámetros promedios de incremento.

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254, 256, artículo sexto transitorio y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, así como el diverso 56, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo Número 286, 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:

IV. 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** del Municipio de **Atoyac de Álvarez**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2019, 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 cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria en el ejercicio fiscal 2019, lo efectuará el Municipio de **Atoyac de Álvarez**, apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del **20%**.*

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

Que en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas, se tomó de referencia lo establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la Controversia Constitucional 4/2011, que en lo que nos ocupa señaló:

“...Al efecto, debe señalarse que esta Suprema Corte, en diversos precedentes se ha pronunciado sobre la interpretación y alcance de la

fracción IV del artículo 115 de la Constitución General, sobre la hacienda municipal, los cuales fueron recogidos en la tesis 1a. CXI/2010 de la Primera Sala, que este Pleno comparte pues refleja sus criterios, de rubro: HACIENDA MUNICIPAL. PRINCIPIOS, DERECHOS Y FACULTADES EN ESA MATERIA, PREVISTOS EN EL ARTICULO 115, FRACCIÓN IV, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Uno de los principios que adquiere importancia en el presente asunto es el de reserva de fuentes de ingresos municipales, conforme al cual se aseguran ciertas fuentes a los Municipios para atender al cumplimiento de sus necesidades y responsabilidades públicas.

El primer párrafo de la fracción IV del artículo 115 constitucional establece, en síntesis, que la hacienda municipal se integrará con los rendimientos de los bienes que pertenezcan a los Municipios y con las contribuciones y otros ingresos que las Legislaturas establezcan en su favor, entre las cuales deben contarse necesariamente: a) las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; b) las participaciones en recursos federales; y, c) los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

Por su parte, el segundo párrafo de la fracción IV prohíbe a la Federación limitar la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), y añade que las leyes estatales no podrán establecer exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones; precisa también que sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de los Estados y de los Municipios, salvo que sean utilizados para fines o propósitos distintos de su objeto público.

El conjunto de las previsiones referidas configura una serie de garantías jurídicas de contenido económico, financiero y tributario muy claras en favor de las haciendas municipales que, por otro lado, acentúan que en este proceso de regulación el Congreso local actúa como representante de los intereses de los ciudadanos.

Ahora bien, como ha afirmado esta Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversos precedentes, la regulación de las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, será necesariamente el resultado de un proceso legislativo distinto al

*ordinario; mientras en éste la facultad de iniciativa legislativa se agota en el momento de la presentación del documento ante la cámara decisoria, **en el caso que nos ocupa la propuesta presentada por el Municipio sólo puede ser modificada por la Legislatura estatal con base en un proceso de reflexión apoyado en argumentos sustentados de manera objetiva y razonable, siendo válido afirmar que nos encontramos ante una potestad tributaria compartida,** toda vez que en los supuestos señalados por la fracción IV del artículo 115 constitucional, la potestad tributaria originalmente reservada para el órgano legislativo, conforme al artículo 31, fracción IV de la Constitución Federal, se complementa con el principio de fortalecimiento municipal, reserva de fuentes y con la norma expresa que les otorga la facultad de iniciativa por lo que, **aun cuando la decisión final sigue correspondiendo a la Legislatura, ésta se encuentra condicionada por la Norma Fundamental a dar el peso suficiente a la facultad del Municipio, lo cual se concreta en la motivación que tendrá que sustentar en caso de que se aparte de la propuesta municipal.***

En efecto, este principio de motivación objetiva y razonable, funciona como un límite a la libertad de configuración de los tributos por parte del legislador y como una concreción de la facultad de iniciativa en materia de ingresos que tienen reconocida los Municipios en la Norma Fundamental.

Asimismo, esta Comisión tomo en consideración los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; la Ley de Desarrollo Urbano; la Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal y por último, la Ley de Hacienda Municipal”.

Que en sesiones de fecha 27 de diciembre del 2018, con fundamento en el artículo 261 primer párrafo de la Ley Orgánica que nos rige, el Dictamen en desahogo recibió dispensa de la primera y 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 Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2019. 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 139 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 ATOYAC DE ÁLVAREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2019.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atoyac de Álvarez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2019, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2019.

No. Prog.	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	
		MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM.
1.-	TERRENO DE RIEGO	\$6,335.00	\$3,695.00
2.-	TERRENO DE HUMEDAD	\$10,135.00	\$5,068.00
3.-	TERRENO DE TEMPORAL	\$3,800.00	\$1,690.00
4.-	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	\$2,323.00	\$1,161.00

5.-	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	\$1,742.00	\$845.00
6.-	TERRENOS DE MONTE SUSCEPTIBLES DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	\$11,613.00	\$5,807.00
7.-	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	\$4,750.00	\$2,323.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

7.- TERRENOS 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.

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2019.

ZONA 1		
CALLES	COLONIA O ZONA	VALOR/M2
1.- AVENIDA JUAN N. ÁLVAREZ, A PARTIR DE LA CALLE HIDALGO HASTA LAS CALLES FERNANDO ROSAS Y PROGRESO.	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$308.00
2.- HIDALGO	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
3.- 5 DE MAYO	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
4.- PERSEVERANCIA	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
5.- MORELOS	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
6.- NIÑOS HÉROES	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
7.- NICOLAS BRAVO	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
8.- ÁLVARO OBREGÓN	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
9.- REFORMA	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
10.- NIGROMANTE	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
11.- PLAZA MORA	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
12.- PLAZA MORELOS	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00
13.- IGNACIO RAMÍREZ	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$ 308.00

14.- CUAUHTÉMOC	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$	308.00
15.- IGNACIO ALDAMA	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$	308.00
16.- GUADALUPE VICTORIA	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$	308.00
17.- AQUILES SERDAN DEL CENTRO HASTA EMILIANO ZAPATA	PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD	\$	308.00

ZONA 2		
CALLES	COLONIA O ZONA	VALOR/M2
1.-FLORIDA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
2.- MATAMOROS	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
3.- MONTES DE OCA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
4.- PAREDON HIDALGO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
5.- VALERIO TRUJANO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
6.- CUAUHTÉMOC	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
7.- IGNACIO ALLENDE	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
8.- ANAHUAC	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
9.- JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
10.- CORREGIDORA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
11.- HERMENEGILDO GALEANA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
12.- MIGUEL HIDALGO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
13.- BENITO JUÁREZ	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
14.- INDEPENDENCIA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00

15.- IGNACIO RAMÍREZ	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
16.- VICENTE GUERRERO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
17.- IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
18.- CAPIRE	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
19.- ARTURO FLORES QUINTANA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
20.- ALVARO OBREGÓN ORIENTE Y PONIENTE	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
21.- EMILIANO ZAPATA, ORIENTE Y PONIENTE	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
22.- FRANCISCO I MADERO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
23.- CALLEJÓN DE LA VILLA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
24.- FRANCISCO JAVIER MINA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
25.- FERNANDO ROSAS	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
26.- 16 DE SEPTIEMBRE	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
27.- 18 DE MARZO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
28.- MANUEL TÉLLEZ	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
29.- IGNACIO ZARAGOZA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
30.- AQUILES SERDAN (A PARTIR DE EMILIANO ZAPATA HASTA ENTRONCAR CON JUAN N. ÁLVAREZ	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
31.- JUAN ÁLVAREZ (A PARTIR DE PROGRESO Y FERNANDO ROSAS HASTA LA SECUNDARIA NUMERO 14)	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
32.- AYUTLA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
33.- SILVESTRE CASTRO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00

34.- INSURGENTES	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
35.- PROGRESO	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
36.- SANTIAGO VALENTE DE LA CRUZ	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
37.- PLAN DE AYUTLA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
38.- NIÑOS HEROES	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
39.- CAFETAL	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
40.- VENUSTIANO CARRANZA	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00
41.- DIVISIÓN DEL NORTE	SEGUNDO CUADRO DE LA CIUDAD	\$205.00

ZONA 3		
CALLES	COLONIA	VALOR/M2
1.- TODAS LAS CALLES	COLONIA EL PARAZAL	\$205.00
2.- TODAS LAS CALLES	COLONIA FRANCISCO VILLA EL CERRITO	\$205.00
3.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LOMA BONITA	\$205.00
4.- TODAS LAS CALLES	COLONIA MARTIRES	\$205.00
5.- TODAS LAS CALLES	COLONIA VICENTE GUERRERO	\$205.00
6.- TODAS LAS CALLES	COLONIA PINDECUA	\$205.00
7.- TODAS LAS CALLES	COLONIA SONORA	\$205.00
8.- TODAS LAS CALLES	COLONIA BENITO JUAREZ	\$205.00
9.- TODAS LAS CALLES	COLONIA MANUEL TELLEZ	\$205.00
10.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LUIS DONALDO COLOSIO	\$205.00
11.- TODAS LAS CALLES	COLONIA SANTA DOROTEA	\$205.00
12.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LA VILLITA	\$205.00

13.- TODAS LAS CALLES	COLONIA MANUEL CAMPOS	\$205.00
14.- TODAS LAS CALLES	COLONIA SILVESTRE G. MARISCAL	\$205.00
15.- TODAS LAS CALLES	COLONIA MARIA ISABEL GOMEZ ROMERO	\$205.00
16.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LA MODERNA	\$205.00
17.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LAS PALMERAS	\$205.00
18.- TODAS LAS CALLES	RESIDENCIAL BELLA MIEL	\$205.00
19.- TODAS LAS CALLES	COLONIA 18 DE MAYO	\$205.00

ZONA 3		
CALLES	COLONIA O ZONA	VALOR/M2
1.- TODAS LAS CALLES	COLONIA EL PARAZAL	\$205.00
2.- TODAS LAS CALLES	COLONIA FRANCISCO VILLA EL CERRITO	\$205.00
3.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LOMA BONITA	\$205.00
4.- TODAS LAS CALLES	COLONIA MARTIRES	\$205.00
5.- TODAS LAS CALLES	COLONIA VICENTE GUERRERO	\$205.00
6.- TODAS LAS CALLES	COLONIA PINDECUA	\$205.00
7.- TODAS LAS CALLES	COLONIA SONORA	\$205.00
8.- TODAS LAS CALLES	COLONIA BENITO JUAREZ	\$205.00
9.- TODAS LAS CALLES	COLONIA MANUEL TELLEZ	\$205.00
10.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LUIS DONALDO COLOSIO	\$205.00
11.- TODAS LAS CALLES	COLONIA SANTA DOROTEA	\$205.00
12.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LA VILLITA	\$205.00
13.- TODAS LAS CALLES	COLONIA MANUEL CAMPOS	\$205.00
14.- TODAS LAS CALLES	COLONIA SILVESTRE G. MARISCAL	\$205.00
15.- TODAS LAS CALLES	COLONIA MARIA ISABEL GOMEZ ROMERO	\$205.00
16.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LA MODERNA	\$205.00

17.- TODAS LAS CALLES	COLONIA LAS PALMERAS	\$205.00
18.- TODAS LAS CALLES	RESIDENCIAL BELLA MIEL	\$205.00
19.- TODAS LAS CALLES	COLONIA 18 DE MAYO	\$205.00

III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2019.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	\$100.00
	ECONÓMICA	HBB	\$300.00
	INTERÉS SOCIAL	HCB	\$400.00
	REGULAR	HDB	\$600.00
	INTERÉS MEDIO	HEB	\$700.00
	BUENA	HFB	\$800.00
	MUY BUENA	HGB	\$1,000.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	\$350.00
	REGULAR	CBB	\$650.00
	BUENA	CCB	\$850.00
	MUY BUENA	CDB	\$1,100.00
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	\$1,200.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	IAB	\$600.00
	LIGERA	IBB	\$800.00
	MEDIANA	ICB	\$1,000.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
EDIFICIO DE OFICINAS	REGULAR	OAB	\$650.00
	BUENA	OBB	\$1,000.00
	MUY BUENA	OCB	\$1,200.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNA	EAB	\$900.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	\$150.00
	ALBERCA	FBB	\$200.00
	CANCHA DE FUTBOL	FCB	\$200.00
	CANCHA DE BASQUETBOL	FDB	\$200.00
	BARDAS DE TABIQUE	FEB	\$250.00
	ÁREAS JARDINADAS	FFB	\$50.00
	PALAPAS	FGB	\$300.00
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	FHB	\$180.00

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

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

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

ECONÓMICA.

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

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

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 vigas 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 todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas 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 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados 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 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con

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

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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

BUENA.

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

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

MUY BUENA.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, travesaños 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.

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, contratravesaños 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.

INDUSTRIAL

ECONÓMICA.

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

LIGERA.

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

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.

USO EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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.; 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 o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

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.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso, 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, travesaños 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

Cisternas hechas con paredes de tabique y castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ALBERCA.

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

CANCHAS DE FUTBOL.

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en si de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

CANCHAS DE BASQUETBOL.

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en si de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

BARDAS DE TABIQUE.

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

ÁREAS JARDINADAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

PALAPAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del primero de Enero del año 2019.

ARTICULO SEGUNDO.- El Ayuntamiento de **Atoyac de Álvarez**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en la Gaceta Municipal.

ARTICULO TERCERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y/o en la Gaceta Municipal, para su conocimiento general.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho.

DIPUTADA PRESIDENTA

MARÍA VERÓNICA MUÑOZ PARRA

DIPUTADO SECRETARIO

ADALID PÉREZ GALEANA

DIPUTADA SECRETARIA

ARACELY ALHELI ALVARADO GONZÁLEZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 139 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 ATOYAC DE ÁLVAREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2019.)