

**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 02 de diciembre del 2020, la Diputada y 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 Cuetzala del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

Que por oficio número PM/000443/2020 de fecha 08 de octubre de 2020, la Ciudadana Licenciada Elizabeth Mendoza Damacio, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuetzala del Progreso**, 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 **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021.

Que el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 20 de octubre del año dos mil veinte, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/3ER/SSP/DPL/0235/2020 de esa misma fecha, 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 Ley 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 2021 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 **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2021, 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 8 de octubre de 2020, 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 **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio **PM/000248/2020** fechado el 02 de Octubre del 2020, el H. Ayuntamiento de **Cuetzala del Progreso**, 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 2021; la que con oficio número SFA/SI/CGC/681/2020 de fecha 09 de octubre de dos mil veinte, emite contestación de la manera siguiente:

*“Una vez revisada la propuesta de tabla de valores unitarios de suelo y de construcción, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio de 2021, del municipio de Cuetzala del Progreso, Guerrero, **se validan ya que cuenta con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes** establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”*

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

#### 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** para el Municipio de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021, 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 **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, señala en el párrafo segundo del considerando tercero de su Iniciativa que:

*“ Se toman como base los mismos valores del año 2020 en virtud de no generar aumentos en el cobro de las contribuciones inmobiliarias, para que sea el INEGI quien determine el incremento anual de la UMA para el ejercicio fiscal 2021. También se realizó la adición de nuevas tramos de calle que no se habían considerado en el proyecto 2020, a las cuales se les asignó un valor homologado a calles que presentan condiciones socioeconómicas similares; del mismo modo se realizó la adición de todas las comunidades del Municipio, asignándoles un valor en específico; se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2021, la misma del 4 al millar anual sobre el valor catastral determinado; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 20% durante el mes de enero y 15% en febrero.”*

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Cuetzala del Progreso**, 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 en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2021, 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 aplicará al 4 al millar que se aplicó en 2020, 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.

Que los valores expresados en Unidades de Medida y Actualización (**UMA's**) en la propuesta del municipio de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021, no obstante que fueron analizados por la Coordinación General de Catastro, ésta validación se emitió el **13 de octubre** del año en curso, es decir, antes del **Acuerdo aprobado por el Pleno del H. Congreso** del Estado con fecha **1 de octubre, donde se establece que no se autorizarán incrementos a las bases y tasas catastrales para el cobro del impuesto predial**, considerando las difíciles condiciones económicas prevalecientes a nivel global y en particular en nuestra entidad, provocada por la pandemia del SARS COVID-19, y en beneficio de los contribuyentes del impuesto predial y sobre la propiedad inmobiliaria del citado municipio.

Que en sesiones de fecha 02 y 03 de diciembre del 2020, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuetzala del Progreso, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021. 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 510 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 CUETZALA DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021.**

**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 **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2021**

<b>NO. PROG.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA</b>	<b>VALOR POR HA. (UMA'S)</b>
1	Terrenos de Riego	190.18
2	Terrenos de Humedad	174.96
3	Terrenos de Temporal	152.14
4	Terrenos de Agostadero Laborable	76.07
5	Terrenos de Agostadero Cerril	38.04
6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	57.05
7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	285.26

**II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021**

<b>SECTOR</b>	<b>COL.</b>	<b>CALLE</b>	<b>VÍA DE TRANSITO</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>VALOR POR M2 EN UMA'S</b>
<b>001 COLONIA CENTRO</b>					
001	001	001	CALLE AVENIDA INDEPENDENCIA	ENTRE ÁLVAREZ Y GUERRERO	1.42
001	001	002	CALLE NICOLÁS BRAVO	ENTRE ÁLVAREZ Y GUERRERO	1.42
001	001	003	CALLE VICENTE GUERRERO	ENTRE BRAVO E INDEPENDENCIA	1.42
001	001	004	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE BRAVO E INDEPENDENCIA	1.42
<b>002 BARRIO DE LA HORMIGA</b>					
001	002	005	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	ENTRE ÁLVAREZ Y REFORMA	1.18
001	002	006	CALLE HERMENEGILDO GALEANA	ENTRE LA CALZADA Y BRAVO	1.18
001	002	007	CALLE VICENTE GUERRERO	ENTRE LA REFORMA Y BRAVO	1.18
001	002	008	CALLE VICENTE GUERRERO	ENTRE INDEPENDENCIA Y BRAVO	1.42

001	002	009	CALLE VICENTE GUERRERO	ENTRE LA REFORMA Y LA CALZADA	1.12
001	002	010	CALLE JUAN N ÁLVAREZ	ENTRE LA FLORES Y GUERRERO	1.18
001	002	011	CALLE JUAN N ÁLVAREZ	ENTRE LA PRIMAVERA Y LAS FLORES	1.12
001	002	012	CALLE NICOLÁS BRAVO	ENTRE LAS FLORES Y GUERRERO	1.18
001	002	013	CALLE REFORMA	ENTRE GUERRERO Y LAS FLORES	1.18
001	002	014	CALLE REFORMA	ENTRE LAS FLORES Y PROLONGACIÓN REFORMA	1.01
001	002	015	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	ENTRE LA PRIMAVERA Y LAS FLORES	1.12
001	002	016	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	ENTRE LAS FLORES Y GALEANA	1.18
001	002	017	CALLE LAS FLORES	ENTRE LA CALZADA E INDEPENDENCIA	1.07
001	002	018	CALLE LA PRIMAVERA	ENTRE LAS FLORES E INDEPENDENCIA	1.01
001	002	019	CALLE LA CALZADA	ENTRE GALEANA Y CALLE SIN NOMBRE	1.01
<b>003 BARRIO LA PALMA</b>					
001	003	020	CALLE GUADALUPE VICTORIA	ENTRE HIDALGO Y CAMINO GUADALUPE VICTORIA	1.07
001	003	021	CALLE HEROICO COLEGIO MILITAR	ENTRE CUAUHTÉMOC E HIDALGO	1.07
001	003	022	CALLE CUAUHTÉMOC	ENTRE SENOBIO BUSTAMANTE Y LAS FLORES	1.12
001	003	023	CALLE CUAUHTÉMOC	ENTRE SENOBIO BUSTAMANTE Y ALDAMA	1.18
001	003	024	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE INDEPENDENCIA Y BRAVO	1.42

001	003	025	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE INDEPENDENCIA Y CUAUHTÉMOC	1.18
001	003	026	AVENIDA INDEPENDENCIA	ENTRE LAS FLORES Y SENOBIO BUSTAMANTE	1.12
001	003	027	AVENIDA INDEPENDENCIA	ENTRE SENOBIO BUSTAMANTE Y GUERRERO	1.18
001	003	028	AVENIDA INDEPENDENCIA	ENTRE GUERRERO Y ALDAMA	1.42
001	003	029	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE LAS FLORES Y SENOBIO BUSTAMANTE	1.12
001	003	030	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE ALDAMA Y SENOBIO BUSTAMANTE	1.18
001	003	031	CALLE VICENTE GUERRERO	ENTRE ÁLVAREZ Y CUAUHTÉMOC	1.18
001	003	032	CALLE JUAN N ÁLVAREZ	ENTRE LAS FLORES Y GUERRERO	1.18
001	003	033	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	ENTRE ÁLVAREZ Y CUAUHTÉMOC	1.18
001	003	034	CALLE SENOBIO BUSTAMANTE	ENTRE CUAUHTÉMOC Y PROLONGACIÓN SENOBIO BUSTAMANTE	1.12
001	003	035	CALLE LAS FLORES	ENTRE INDEPENDENCIA Y PROLONGACIÓN DE SENOBIO BUSTAMANTE	1.07
<b>004 BARRIO LAS HUERTAS</b>					
001	004	036	CALLE GUADALUPE VICTORIA	ENTRE HIDALGO Y CAMINO GUADALUPE VICTORIA	1.07
001	004	037	CALLE MIGUEL HIDALGO	ENTRE GUADALUPE VICTORIA Y BRAVO	1.18
001	004	038	CALLE CUAUHTÉMOC	ENTRE ALDAMA E HIDALGO	1.18
001	004	039	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE CUAUHTÉMOC E INDEPENDENCIA	1.18

001	004	040	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE ALDAMA E HIDALGO	1.18
001	004	041	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	ENTRE RAMÓN CORONA E HIDALGO	1.12
001	004	042	CALLE MARIANO MATAMOROS	ENTRE HIDALGO Y CALLEJÓN DE CALLE MATAMOROS	1.07
001	004	043	AVENIDA INDEPENDENCIA	ENTRE ALDAMA E HIDALGO	1.18
001	004	044	AVENIDA INDEPENDENCIA	ENTRE HIDALGO Y FINAL DE CAMINO DE CALLE INDEPENDENCIA	1.07
001	004	045	CALLE RAMÓN CORONA	ENTRE INDEPENDENCIA Y CAMINO FINAL CALLE RAMÓN CORONA	1.01
<b>005 BARRIO LAS IGUANAS</b>					
001	005	046	AVENIDA INDEPENDENCIA	ENTRE ALDAMA E HIDALGO	1.18
001	005	047	AVENIDA INDEPENDENCIA	ENTRE HIDALGO HACIA CAMINO FINAL DE CALLE INDEPENDENCIA	1.07
001	005	048	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE INDEPENDENCIA Y BRAVO	1.42
001	005	049	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE REFORMA Y BRAVO	1.12
001	005	050	CALLE JUAN ALDAMA	ENTRE REFORMA Y LA CALZADA	1.07
001	005	051	CALLE NICOLÁS BRAVO	ENTRE LAS DELICIAS E HIDALGO	1.07
001	005	052	CALLE NICOLÁS BRAVO	ENTRE LAS HIDALGO Y ALDAMA	1.12
001	005	053	CALLE MIGUEL HIDALGO	ENTRE INDEPENDENCIA Y BRAVO	1.18
001	005	054	CALLE OSTO	ENTRE GALEANA Y CALLE DEL OLVIDO	1.12

001	005	055	CALLE DELICIAS	ENTRE INDEPENDENCIA Y BRAVO	1.01
001	005	056	CALLE BENITO JUÁREZ	ENTRE CALLE DEL OLVIDO Y FINAL DE CALLE BENITO JUÁREZ	1.01
001	005	057	CALLE DEL OLVIDO	CALLEJÓN DE LA MISMA CALLE Y CALLE BRAVO	1.07
001	005	058	CALLE HERMENEGILDO GALEANA	ENTRE LA CALZADA Y REFORMA	1.18
001	005	059	CALLE HERMENEGILDO GALEANA	ENTRE REFORMA E INDEPENDENCIA	1.07
001	005	060	CALLE LA CALZADA	ENTRE GALEANA Y CAMINO FINAL CALLE LA CALZADA	1.01
<b>006 CHILACACHAPA</b>					
001	006	061	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>007 APETLANCA</b>					
001	007	062	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>008 TIANQUIZOLCO</b>					
001	008	063	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>009 TLACAQUIPA</b>					
001	009	064	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>010 TLAQUILPA</b>					
001	010	065	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>011 OJO DE AGUA</b>					
001	011	066	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>012 MICHAPA</b>					
001	012	067	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>013 CUAXIOTLA</b>					
001	013	068	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>014 AHUAXOTITLA</b>					

001	014	069	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>015 EL MOLONIAL</b>					
001	015	070	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>016 SAN FRANCISCO LAGUNITA</b>					
001	016	071	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>017 TOMIXTLAHUACAN</b>					
001	017	072	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>018 SAN LUIS</b>					
001	018	073	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>019 LA PAROTA</b>					
001	019	074	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96
<b>020 OTRAS NO ESPECIFICADAS (RANCHERÍAS)</b>					
001	020	075	TODAS LAS CALLES	TODAS LAS CALLES	0.96

<b>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN</b>			
<b>VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>.</b>
		<b>CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAB	0.47
	ECONÓMICA	HBB	0.65
	INTERÉS SOCIAL	HCB	0.77
	REGULAR	HDB	0.83
	INTERÉS MEDIO	HEB	0.95
	BUENA	HFB	1.30

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA´S)
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	CAB	0.77
	REGULAR	CBB	0.95
	BUENA	CCB	1.07
	MUY BUENA	CDB	1.18

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA´S)
<b>INDUSTRIAL</b>	ECONÓMICA	IAB	12.05
	LIGERA	IAB	12.05
	MEDIANA	IBB	16.49

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA´S)
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	1.60
	ALBERCA	FCB	0.74
	BARDAS DE TABIQUE	FIB	1.78

## 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 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. 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 todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas

consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **INTERÉS MEDIO**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 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 m<sup>2</sup> 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

## **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.

## 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.

## 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.

### **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.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2021.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítanse el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

**ARTÍCULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en la Gaceta Municipal.

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Cuetzala del Progreso**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2021, 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.

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

**DIPUTADA PRESIDENTA**

**EUNICE MONZÓN GARCÍA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**CELESTE MORA EGUILUZ**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**FABIOLA RAFAEL DIRCIO**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 510 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 CUETZALA DEL PROGRESO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).