

**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 General Canuto A. Neri, 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 sin número, de fecha 14 de octubre de 2020, Biol. Isaac Celis Ríos, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **General Canuto A. Neri**, 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 **General Canuto A. Neri**, 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 de 2020, 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 referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.*

*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 2020 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 **General Canuto A. Neri**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2020, 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 extraordinaria de cabildo de fecha 9 de octubre de 2020, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **General Canuto A. Neri**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número **AG-10-20-247**, el H. Ayuntamiento de **General Canuto A. Neri**, 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 2020; la que con oficio número SEFINA/SI/CGC/646/2020 de fecha 1 de octubre del 2020 emite contestación de la manera siguiente: “...una vez revisado su proyecto de Tablas de Valores Catastrales que propone para el ejercicio fiscal 2021, se observa que en lo general los valores de terreno y construcción para el año 2021, son los mismos del año 2020, los cuales se encuentra indexados a la Unidad de Medida y Actualización Vigente (UMA), los que deberán tener la dinámica de crecimiento que el INEGI determine para el próximo año 2021, y de igual manera se aplicará la tasa del 4 al millar anual para determinar el impuesto predial de los contribuyentes, misma que deberá establecerse en la Ley de Ingresos de su Municipio para ese mismo ejercicio fiscal. Por lo anterior y en base a lo que establece el artículo 34 de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, en relación a los artículos 21 y 22 del Reglamento de la Ley de Catastro de la Ley citada, me permito informarle que se valida su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción, toda vez que cuenta 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 General Canuto A. Neri, Guerrero, motiva su iniciativa en la siguiente:*

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

*“PRIMERO.- La Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, utilizado en la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y en consecuencia la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2021, y poder atender la demanda social de los gobernados; la presente Tabla de Valores cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.*

*SEGUNDO.- Tomando en cuenta su ubicación, el uso predominante de los predios, los servicios urbanos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, en los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos de desarrollo o de consumo, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, para los predios rústicos; las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; además de tomar en cuenta el comportamiento de incremento que han tenido las Tablas de Valores de los años anteriores, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores*

*Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, los cuales tendrán vigencia a partir del 01 de enero del año 2021.*

**TERCERO.-** *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. Se propone en la ley de ingresos 2021 una tasa de 4 al millar anual, 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 15% y el 10% en febrero. Considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores Que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, madres solteras y o personas con capacidades diferentes.*

**CUARTO.-** *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 a la zona catastral homogénea más próxima.*

**QUINTO.-** *Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 32, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 266, mediante oficio número SEFINA/SI/CGC/476/2020 fechado el 03 de Agosto del 2020, 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 2021; con oficio número SFA/SI/CGC/646/2020 de fecha 01 de octubre del 2020, emitió contestación de la manera siguiente: **“Una vez revisada la propuesta de tablas 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 General Canuto A. Neri, Gro., se validan, ya que cuenta con los criterios y lineamientos Técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 266 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:*



## V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de General Canuto A. Neri**, 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 **General Canuto A. Neri**, Guerrero, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2021, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% durante el primer mes y a los que enteren en el febrero con el 10% en el caso de los adultos mayores que cuenten con credencial del INAPAM, madres solteras y/o personas con capacidades diferentes, gozarán de un 50% de descuento.

Que las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **General Canuto A. Neri**, 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 número 266 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 sobre Adquisición de Inmuebles; 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 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, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2020, para que el incremento del próximo 2021 sea el que determine el INEGI y publicado en el Periódico Oficial de la Federación, por lo que

*esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.*

*Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **General Canuto A. Neri**, 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, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contempladas en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio, para quedar como sigue:*

**“ARTICULO TERCERO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **General Canuto A. Neri**, 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.”*

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 General Canuto A. Neri, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021. Emitase 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 513 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 GENERAL CANUTO A. NERI, 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 **General Canuto A. Neri**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

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

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. EN UMAS
1	Terrenos de Riego	323.34
2	Terrenos de Humedad	297.47
3	Terrenos de Temporal	12.30
4	Terrenos de Agostadero Laborable	8.20
5	Terrenos de Agostadero Cerril	6.83
6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	95.71
7	Terrenos de monte alto sin explotación forestal	82.03
8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	323.34

## DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO.

**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.

**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.

**TERRENOS DE TEMPORAL.-** Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

**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.

**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.

**TERRENOS DE MONTE ALTO 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.

**TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA.-** Son aquellos que por sus condiciones naturales sean susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.



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

<b>ZONA CATASTRAL 001</b>			
<b>NUM. PROG</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/ M2. EN UMAS</b>
1	Calle la Central entre Gómez Maganda y Narciso Mendoza.	Centro	0.76
2	Calle Narciso Mendoza entre la Central y Palma Sur.	Centro	0.69
3	Calles Palma Sur y Plaza Juárez entre Gómez Maganda y Narciso Mendoza.	Centro	0.74
4	Calle Gómez Maganda entre la Central y Plaza Juárez.	Centro	0.73
<b>ZONA CATASTRAL 002</b>			
1	Calle Narciso Mendoza entre Francisco I. Madero y Palma Sur.	Barrio de San Ramos	0.61
2	Calle Niños Héroes entre Narciso Mendoza y El Mirador.	Barrio de San Ramos	0.48
3	Calle Niños Héroes entre El Mirador y Prolongación de Valerio Trujano.	Barrio de San Ramos	0.36
4	Calle Niños Héroes entre Prolongación de Valerio Trujano y Carretera al Crucero de Acapetlahuaya.	Barrio de San Ramos	0.18
5	Calle José Ma. Morelos entre Valerio Trujano y Francisco I. Madero.	Barrio de San Ramos	0.48
6	Calle Valerio Trujano entre Ignacio Zaragoza y El Mirador.	Barrio de San Ramos	0.36
7	Calle Prolongación de Valerio Trujano entre El Mirador y Niños Héroes.	Barrio de San Ramos	0.18

8	Calle Prolongación de Valerio Trujano entre Niños Héroe y Límite de zona urbana.	Barrio de San Ramos	0.18
9	Calle El Mirador entre Valerio Trujano y Francisco I. Madero.	Barrio de San Ramos	0.36
10	Calle Francisco I. Madero entre Niños Héroe y El Mirador.	Barrio de San Ramos	0.25
11	Callejón Cerrado entre Francisco I. Madero y Límite de Zona Urbana.	Barrio de San Ramos	0.18
<b>ZONA CATASTRAL 003</b>			
1	Calle Francisco Villa entre Miguel Hidalgo y Benito Juárez.	Barrio de Cuetzalita.	0.61
2	Calle Francisco Villa entre Benito Juárez y Límite de Zona Urbana.	Barrio de Cuetzalita.	0.25
3	Calle Benito Juárez entre Francisco Villa y Valerio Trujano.	Barrio de Cuetzalita.	0.36
4	Calle José Francisco Ruiz Massieu entre Miguel Hidalgo y Benito Juárez.	Barrio de Cuetzalita.	0.36
5	Calle José Francisco Ruiz Massieu entre Benito Juárez y Límite de Zona Urbana.	Barrio de Cuetzalita.	0.25
<b>ZONA CATASTRAL 004</b>			
1	Calle Miguel Hidalgo entre La Central y Valerio Trujano.	Barrio de la Purísima.	0.61
2	Calle Miguel Hidalgo entre Valerio Trujano y Niño Perdido.	Barrio de la Purísima.	0.48
3	Calle Vicente Guerrero entre la Central y Valerio Trujano.	Barrio de la Purísima.	0.48
4	Calle Vicente Guerrero entre Valerio Trujano y Josefa Ortiz de Domínguez.	Barrio de la Purísima.	0.36

5	Calle Ignacio Zaragoza entre la Central y Valerio Trujano.	Barrio de la Purísima.	0.25
6	Calle Valerio Trujano entre Ignacio Zaragoza y Vicente Guerrero.	Barrio de la Purísima.	0.36
7	Calle Valerio Trujano entre Vicente Guerrero y Mariano Matamoros.	Barrio de la Purísima.	0.48
8	Calle Valerio Trujano entre Mariano Matamoros y Benito Juárez.	Barrio de la Purísima.	0.36
9	Calle Valerio Trujano entre Benito Juárez y Límite de Zona Urbana.	Barrio de la Purísima.	0.25
10	Calle Josefa Ortiz de Domínguez entre Vicente Guerrero y Miguel Hidalgo.	Barrio de la Purísima.	0.25
11	Calle Niño Perdido entre Miguel Hidalgo y Mariano Matamoros.	Barrio de la Purísima.	0.36
12	Calle Mariano Matamoros entre Valerio Trujano y Niño Perdido.	Barrio de la Purísima.	0.36
13	Calle Benito Juárez entre Valerio Trujano y Carretera a Puerto del Ocote.	Barrio de la Purísima.	0.36
14	Calle sin nombre entre Valerio Trujano y Carretera a Puerto del Ocote.	Barrio de la Purísima.	0.18
<b>ZONA CATASTRAL 005</b>			
1	Calle Gómez Maganda entre Plaza Juárez y ETA 376.	Barrio de la Guadalupe.	0.61
2	Calle Gómez Maganda entre ETA 376 y Lerdo de Tejada.	Barrio de la Guadalupe.	0.48
3	Calle Gómez Maganda entre Lerdo de Tejada y Carretera al Crucero.	Barrio de la Guadalupe.	0.25
4	Calle Francisco I. Madero entre Narciso Mendoza y Gómez Maganda.	Barrio de la Guadalupe.	0.36

5	Calle Guadalupe Victoria entre Palma Sur y Lerdo de Tejada.	Barrio de la Guadalupe.	0.36
6	Calle Narciso Mendoza entre Francisco I. Madero y Límite de Zona Urbana.	Barrio de la Guadalupe.	0.25
7	Calle Lerdo de Tejada entre Narciso Mendoza y Gómez Maganda.	Barrio de la Guadalupe.	0.25
8	Calle ETA 376 entre Gómez Maganda y Benito Juárez.	Barrio de la Guadalupe.	0.48
9	Calle Benito Juárez entre Francisco Villa y Unidad Deportiva.	Barrio de la Guadalupe.	0.25
10	Periferia de la Unidad Deportiva.	Barrio de la Guadalupe.	0.18
<b>ZONA CATASTRAL 006</b>			
1	Calle José Ma. Morelos entre Emiliano Zapata y Valerio Trujano.	Barrio de San Miguel	0.36
2	Calle José Ma. Morelos entre Emiliano Zapata y Carretera a Hueycali.	Barrio de San Miguel	0.25
3	Calle Ignacio Zaragoza entre Valerio Trujano y Emiliano Zapata.	Barrio de San Miguel	0.36
4	Calle Ignacio Zaragoza entre Emiliano Zapata y Carretera a Hueycali.	Barrio de San Miguel	0.25
5	Calle Emiliano Zapata entre José Ma. Morelos y Puente.	Barrio de San Miguel	0.36
6	Calle Josefa Ortiz de Domínguez entre Ignacio Zaragoza y Vicente Guerrero.	Barrio de San Miguel	0.36
7	Calle El Mirador entre Valerio Trujano y El Calvario.	Barrio de San Miguel	0.25
8	Calle el Mirador entre El Calvario y Carretera a Puerto del Ocote.	Barrio de San Miguel	0.18



9	Calle El Calvario entre Emiliano Zapata y El Mirador.	Barrio de San Miguel	0.25
10	Calle El Calvario entre El Mirador y Camino a Cristo Rey.	Barrio de San Miguel	0.18
11	Camino a Cristo Rey y Límite de Zona Urbana.	Barrio de San Miguel	0.18
12	Carretera a Puerto del Ocote entre El Tanque y Carretera a Hueycali.	Barrio de San Miguel	0.18
<b>ZONA CATASTRAL 007</b>			
1	Calle Miguel Hidalgo entre Niño Perdido y Emiliano Zapata.	Barrio de San Nicolás	0.36
2	Calle Miguel Hidalgo entre Emiliano Zapata y Carretera a Puerto del Ocote.	Barrio de San Nicolás	0.25
3	Calle Emiliano Zapata entre Puente y Miguel Hidalgo.	Barrio de San Nicolás	0.36
4	Calle Mariano Matamoros entre Niño Perdido y Miguel Hidalgo.	Barrio de San Nicolás	0.25
5	Callejón sin nombre entre Narciso Mendoza y Carretera a Puerto del Ocote.	Barrio de San Nicolás	0.18
6	Carretera a Puerto del Ocote entre El Tanque y Límite de Zona Urbana.	Barrio de San Nicolás	0.18
<b>ZONA CATASTRAL 008</b>			
1	Calle Francisco I. Madero entre Narciso Mendoza y El Mirador.	Barrio de San José	0.36
2	Calle José Ma. Morelos entre Francisco I. Madero y Lerdo de Tejada.	Barrio de San José	0.25
3	Calle Lerdo de Tejada entre José Ma. Morelos y Narciso Mendoza.	Barrio de San José	0.25

### III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN.	VALOR/M2. EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	0.08
	ECONÓMICA	HBB	0.32
	REGULAR	HDB	0.46
	BUENA	HFB	0.54
	MUY BUENA	HGB	0.73

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN.	VALOR/M2. EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	0.97
	REGULAR	CBB	1.94
	BUENA	CCB	3.89

#### 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 localiza en la Periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lamina 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 periferias 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 terrados 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. Piso de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

**REGULAR.-** Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con 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 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 localizan 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 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de 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, dadas 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, de 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 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas 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.

### **USO COMERCIAL:**

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

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, 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.

## 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 2021.

**ARTICULO SEGUNDO.-** En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero número 266, el Ayuntamiento de General Canuto A. Neri, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTICULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **General Canuto A. Neri**, 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.

**ARTÍCULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, el Ayuntamiento de General Canuto A. Neri, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de General Canuto A. Neri, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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 513 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 GENERAL CANUTO A. NERI, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).