

**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 03 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 Zitlala, 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 MZGRO/PM/0151/2020, del 13 de octubre de 2020, el Ciudadano Rogelio Ramos Tecorral, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Zitlala, 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 Zitlala, 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 2020, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/3ER/SSP/DPL/0235/2020 de fecha 20 de octubre de 2020, 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” la y 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 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 **Zitlala**, 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 extraordinaria de cabildo de fecha 9 de octubre de 2020, de la que se desprende que los y las 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 **Zitlala**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número MZGRO/PM/0150/2020, el H. Ayuntamiento de Zitlala, 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/669/2020 de fecha 8 de octubre de 2020, emite contestación de la manera siguiente: **“Una vez revisado el Proyecto de Tabla de Valores Catastrales que propone para el ejercicio fiscal 2021, se observa que en lo general son los mismos del año 2020, los cuales se encuentran 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 1 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 que se informa que el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, 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”.**

#### 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 agrológicas 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, para el ejercicio fiscal 2021, en solidaridad con nuestros ciudadanos en relación de los estragos económicos debido a la pandemia del covid 19, dichos valores ya se encuentran indexados a la UMA, con la finalidad que sea el INEGI quien determine el incremento anual de dichos valores. Se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2021 la misma tasa de 1 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 12% y febrero el 10%.*

**CUARTO.-** *Los inmuebles que se vayan empadronando ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados en la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.*

**QUINTO.-** *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 MZGRO/PM/0150/2020 fechado el 02 de Octubre 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 el año 2021; con oficio número **SFA/SI/CGC/669/2020** de fecha **08 de Octubre del 2020**, emitió 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 son los mismos valores del 2020, los cuales se encuentran 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 aplicara la tasa del 1 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 Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado, en relación con los artículos 21 y 22 del Reglamento de la Ley de Catastro citada, me permito informarle que su proyecto de tablas de valores Unitarios de Suelo y Construcción, 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 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% y durante el segundo mes el 10%, en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2021.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Zitlala**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevaletentes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa 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 rústico, 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 año 2021 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que

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

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

***“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Zitlala, 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 03 y 04 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 Zitlala, 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 566 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 ZITLALA, 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 **Zitlala**, 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)</b>
1	Terrenos de Humedad	710.14
2	Terrenos de Temporal	591.78
3	Terrenos de Agostadero Laborable	532.60
4	Terrenos de Agostadero Cerril	177.53
5	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	710.14

## **DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:**

### **1. 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.

### **2. TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

### **3. 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.

### **4. 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.

### **5. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.**

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



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

**ZONA CATASTRAL 001**

<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup> (UMA).</b>
1	Aldama entre Morelos y Benito Juárez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44
2	Benito Juárez entre Ignacio Manuel Altamirano y Aldama	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44
3	Ignacio Manuel Altamirano entre Galeana y Benito Juárez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44
4	Galeana entre Ignacio Manuel Altamirano y Nicolás Bravo	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44
5	Nicolás Bravo entre Morelos y Benito Juárez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44
6	Mina entre General Vicente Guerrero y Benito Juárez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44
7	Zaragoza entre Morelos y Benito Juárez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44
8	General Vicente Guerrero entre Aldama y Mina	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44
9	Francisco I. Madero entre Aldama e Ignacio Manuel Altamirano	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.44

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

**ZONA CATASTRAL 002**

<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup> (UMA).</b>
1	Juan Álvarez entre Ignacio Manuel Altamirano y Cuauhtémoc	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
2	Ignacio Manuel Altamirano entre Juan Álvarez y Morelos	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
3	Morelos entre Nicolás Bravo y General Abelardo Rodríguez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
4	General Abelardo Rodríguez entre Morelos y Cuitláhuac	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00

5	Francisco I. Madero entre Ignacio Manuel Altamirano y Revolución	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
6	Revolución entre Francisco I. Madero y Cuitláhuac	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
7	Cuitláhuac entre Revolución y Cuauhtémoc	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
8	Cuauhtémoc entre Juan Álvarez y Centro	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
9	General Vicente Guerrero entre Aldama y Cuauhtémoc	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
10	Francisco y Madero entre Aldama y Cuauhtémoc	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
11	Benito Juárez entre Aldama y Cuitláhuac	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
12	Álvaro Obregón entre Revolución y Cuitláhuac	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
13	Revolución de Obregón entre Álvaro Obregón y Revolución	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
14	Ignacio Manuel Altamirano entre Álvaro Obregón y Cuitláhuac	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
15	Nicolás Bravo entre Juan Álvarez y Morelos	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
16	Nicolás Bravo entre Álvaro Obregón y Revolución	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
17	Mina entre Álvaro Obregón y Cuitláhuac	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
18	Aldama entre Benito Juárez y Cuitláhuac	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
19	Aldama entre Morelos y Juan Álvarez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
20	Cerrada de Cuauhtémoc entre calle sin nombre y calle sin nombre	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
21	Zaragoza entre Morelos y Juan Álvarez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
22	Hidalgo entre Morelos y Juan Álvarez	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
23	Allende entre Nicolás Bravo y Cuauhtémoc	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00
24	Venustiano Carranza entre Nicolás Bravo y Cuauhtémoc	Centro Barrio de la Cabecera Municipal	4.00

<b>II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021.</b>			
<b>ZONA CATASTRAL 003</b>			
<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup> (UMA).</b>
1	Cuauhtémoc entre Juan Álvarez y final de calle	Colonia Fidel Cuchillo	3.55
2	Iturbide entre Iturbide y Cuauhtémoc		3.55
3	Aldama entre Juan Álvarez y final de calle		3.55
4	Zaragoza entre Juan Álvarez y final de calle	Colonia Cuauhtémoc	3.55
5	Hidalgo entre Juan Álvarez y final de calle		3.55
6	Nicolás Bravo entre Juan Álvarez y final de calle		3.55
7	Ignacio Manuel Altamirano entre Juan Álvarez y final de calle	Barrio de San Mateo	3.55
8	General Abelardo Rodríguez entre Morelos y final de calle		3.55
9	Morelos entre General Abelardo Rodríguez y final de calle		3.55
10	Iturbide entre Cuauhtémoc y final de calle		3.55
11	Francisco I. Madero entre Revolución y Álvaro Obregón	Barrio de San Francisco	3.55
12	Álvaro Obregón entre Revolución y Final de calle		3.55
13	Cuitláhuac entre Revolución y Final de calle		3.55
14	Netzahualcóyotl entre calle sin nombre y final de calle		3.55
15	Matamoros entre Francisco I. Madero y final de calle		3.55

<b>II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO</b>			
<b>VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021.</b>			
<b>ZONA CATASTRAL 004</b>			
<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup> (UMA).</b>
1	Todas las calles (Localidad)	Aquixtla	2.66
2	Todas las calles (Localidad)	Apancingo	2.66
3	Todas las calles (Localidad)	Coyoacan	2.66
4	Todas las calles (Localidad)	Ahuacuauhtla	2.66
5	Todas las calles (Localidad)	Tizayucan	2.66
6	Todas las calles (Localidad)	Ayotzinapa	2.66
7	Todas las calles (Localidad)	Azoacapa	2.66
8	Todas las calles (Localidad)	Coacoyul	2.66
9	Todas las calles (Localidad)	Coapexco	2.66
10	Todas las calles (Localidad)	Huixcomulco	2.66
11	Todas las calles (Localidad)	Ixcatla	2.66
12	Todas las calles (Localidad)	Las Trancas	2.66
13	Todas las calles (Localidad)	Mazatepec	2.66
14	Todas las calles (Localidad)	Ocotitlan	2.66
15	Todas las calles (Localidad)	Pochahuizco	2.66
16	Todas las calles (Localidad)	Quetzalcoatlán de las Palmas	2.66
17	Todas las calles (Localidad)	Rancho de las Lomas	2.66
18	Todas las calles (Localidad)	San Marcos de las Rosas	2.66



19	Todas las calles (Localidad)	Teyapan	2.66
20	Todas las calles (Localidad)	Tlaltimpanapa	2.66
21	Todas las calles (Localidad)	Tlapehualapa	2.66
22	Todas las calles (Localidad)	Tonalapa	2.66
23	Todas las calles (Localidad)	Topiltepec	2.66
24	Todas las calles (Localidad)	Viramontes	2.66
25	Todas las calles (Localidad)	Yetlancingo	2.66

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> (UMA).
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAB	1.77
	ECONÓMICA	HBB	6.11
	REGULAR	HDB	6.79
	BUENA	HFB	7.45

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> (UMA).
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	CAB	4.18
	REGULAR	CBB	8.35
	BUENA	CCB	16.09

## **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.

#### **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.

### **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.

### **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 contruidos bajo financiamiento bancario.

### **BUENA.**

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

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

## **TRANSITORIOS**

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

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

**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Zitlala, 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 **Zitlala**, 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 del Municipio de **Zitlala**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los cuatro 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 566 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 ZITLALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).