

**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 04 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 Pilcaya, 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, del 13 de octubre de 2020, la Ciudadana Licenciada Sandra Velázquez Lara, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 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 unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Pilcaya**, 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 PM/115/2020, el H. Ayuntamiento de Pilcaya, 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/648/2020 de fecha 1 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 los valores de terreno y construcción para el año 2021, 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 8 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 se valida el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y 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”.*

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

*SEGUNDO.- Que 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, tratándose de 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, tratándose de los predios rústicos; y 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 propone mantener los valores, respecto a la tabla de valores vigente al ejercicio fiscal 2020 en virtud de no generar aumentos en el cobro de las contribuciones inmobiliarias, expresado en la Unidad Mínima de Actualización (UMA), del cual el INEGI determina su valor y de esta manera se actualice de*

manera automática sin tener que estar modificando la tabla de valores constantemente, se propone que para la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2021 se mantenga la tasa de 8 al millar anual, también se propone seguir apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 30%, el 20% para el mes de febrero y el 10% para marzo.

**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 el año 2021; **“Por lo anterior se validan las propuestas de tablas de valores de construcción, suelo urbano y suburbano, suelo rústico, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio 2021 del municipio de Pilcaya, Gro., ya que cuenta con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes 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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 30% durante el primer mes, el 20% en el segundo mes, 10% en el tercer mes, y 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 **Pilcaya**, 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 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 **Pilcaya**, 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 Pilcaya, 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 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 Pilcaya, 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 615 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 PILCAYA, 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 **Pilcaya**, 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.**

NÚMERO	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMA	
		MENOS DE 20 KM.	MAS DE 20 KM.
1.	TERRENO EN RIEGO (PREDIOS QUE CUENTEN CON ALGÚN SISTEMA DE RIEGO, PARA SU CULTIVO)	96.57	84.50
2.	TERRENO DE HUMEDAD (PREDIO CON HUMEDAD SUFICIENTE PARA LLEVAR A CABO ALGÚN TIPO DE CULTIVO)	84.50	72.43
3.	TERRENO DE TEMPORAL (PREDIO RELATIVAMENTE PLANO, CON LAS CONDICIONES NECESARIAS PARRA LLEVAR A CABO UN CULTIVO EN TEMPORADAS DE LLUVIAS)	72.43	60.36
4.	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR ACABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	48.28	36.21

5.	TERRENO DE AGOSTERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR ACABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	48.28	36.21
6.	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	48.28	36.21
7.	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	44.38	24.14
8.	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL (MATERIALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)	189.37	165.70
9.	TERRENO DE EXPLOTACIÓN DE MATERIALES PÉTREOS	96.57	84.50

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

NO.	ZONA I		VALOR CATASTRAL M2 EN UMA
1.		<b>ZÓCALO</b>	
2.	<b>PREDIOS FRENTE A</b>	AV. HIDALGO ENTRE VALERIO TRUJANO A LIBERTAD	<b>1.47</b>
3.		AV. SAN MIGUEL ENTRE VALERIO TRUJANO A F. I. MADERO	<b>1.47</b>
4.		CALLE UNIÓN Y PROGRESO ENTRE EL ZÓCALO A F. I. MADERO	<b>1.47</b>
5.		CALLE LIBERTAD ENTRE HIDALGO A MORELOS	<b>1.47</b>
6.		AV. MORELOS ENTRE LIBERTAD A COLÓN	<b>1.47</b>
7.		AV. GUERRERO ENTRE COLÓN A F. I. MADERO	<b>1.47</b>
8.		CALLE F. I. MADERO ENTRE SAN MIGUEL A GUERRERO	<b>1.47</b>

<b>NO.</b>	<b>ZONA II</b>	<b>VALOR CATASTRAL M2 EN UMA</b>	
1.	<b>PREDIOS FRENTE A</b>	CALLE ZARAGOZA Y MATAMOROS ENTRE G. VICTORIA A ALTAMIRANO	<b>1.12</b>
2.		CALLES M. R. CRUZ Y A. OBREGÓN ENTRE INDEPENDENCIA A ZAPATA	<b>1.12</b>
3.		AVENIDAS INDEPENDENCIA Y G. VICTORIA ENTRE M. R. CRUZ A ZARAGOZA	<b>1.12</b>
4.		AVENIDAS ZAPATA Y ALTAMIRANO ENTRE A. OBREGÓN A MATAMOROS	<b>1.12</b>
5.		CALLE 5 DE FEBRERO ENTRE G. VICTORIA A HIDALGO	<b>1.12</b>
6.		CALLE LIBERTAD ENTRE LAS AVENIDAS MORELOS E HIDALGO	<b>1.12</b>
7.		CALLE V. TRUJANO ENTRE LAS AVENIDAS G. VICTORIA A HIDALGO	<b>1.12</b>
8.		CALLE COLÓN ENTRE LAS AVENIDAS MORELOS A ZAPATA	<b>1.47</b>
9.		CALLE AGRICULTURA ENTRE LAS AVENIDAS INDEPENDENCIA A SAN MIGUEL	<b>1.47</b>
10.		CALLE F. I. MADERO ENTRE LAS AVENIDAS V. GUERRERO A E. ZAPATA	<b>1.47</b>
11.		AV. SAN MIGUEL ENTRE AGRICULTURA A M. R. CRUZ	<b>1.47</b>
12.		AV. HIDALGO ENTRE 5 DE FEBRERO A ZARAGOZA	<b>1.47</b>
13.		AV. V. GUERRERO ENTRE A. OBREGÓN A F. I. MADERO	<b>1.47</b>
14.		AV. MORELOS ENTRE LIBERTAD A MATAMOROS	<b>1.47</b>

<b>NO.</b>	<b>ZONA III</b>	<b>VALOR CATASTRAL M2 EN UMA</b>
1.	CALLES SAN JUAN, J. ÁLVAREZ, CALLEJÓN "Z" Y CARR. VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN ENTRE 12 DE MARZO A CARR. PILCAYA-TETIPAC	<b>1.00</b>
2.	CARRETERA PILCAYA-TETIPAC ENTRE CALLES LA BOLA A EDUARDO CASTAÑEDA	<b>1.47</b>
3.	AVENIDAS E. CASTAÑEDA Y REVOLUCIÓN ENTRE CARR. PILCAYA-TETIPAC A F. VILLA	<b>1.12</b>
4.	CALLES 18 DE MARZO Y F. VILLA ENTRE PROLONG. AV. INDEPENDENCIA A REVOLUCIÓN	<b>1.00</b>
5.	CALLES DE 12 DE OCTUBRE Y MOCTEZUMA ENTRE JUAN ALVARES A MORELOS	<b>1.00</b>
6.	<b>PREDIOS FRENTE A</b> CALLES 5 DE MAYO Y CUAUHTÉMOC ENTRE JUAN ALVARES A EDUARDO CASTAÑEDA	<b>1.00</b>
7.	CALLE ZARAGOZA ENTRE JUAN ÁLVAREZ A AV. GUADALUPE VICTORIA	<b>1.00</b>
8.	CALLE MATAMOROS ENTRE AV. I. M. ALTAMIRANO A EDUARDO CASTAÑEDA	<b>1.00</b>
9.	CALLE 5 DE FEBRERO ENTRE JUAN ÁLVAREZ Y AV. GUADALUPE VICTORIA	<b>1.00</b>
10.	CALLE LIBERTAD ENTRE AV. I. M. ALTAMIRANO A EDUARDO CASTAÑEDA	<b>1.00</b>
11.	CALLE VALERIO TRUJANO ENTRE CALLE SAN JUAN Y AV. GUADALUPE VICTORIA-INDEPENDENCIA	<b>1.00</b>
12.	CALLE COLÓN ENTRE AV. I. M. ALTAMIRANO-ZAPATA A EDUARDO CASTAÑEDA-REVOLUCIÓN	<b>1.47</b>
13.	CALLE AGRICULTURA ENTRE CALLE SAN JUAN A INDEPENDENCIA	<b>1.00</b>
14.	CALLE F. I. MADERO ENTRE ZAPATA A REVOLUCIÓN	<b>1.12</b>
15.	CALLE M. R. CRUZ ENTRE CALLE SAN JUAN A INDEPENDENCIA	<b>1.00</b>

16.	CALLE A. OBREGÓN ENTRE ZAPATA A REVOLUCIÓN	<b>1.00</b>
17.	CALLE J. NUNÓ Y V. CARRANZA ENTRE CALLE SAN JUAN A REVOLUCIÓN	<b>1.00</b>
18.	CALLEJÓN "Z" ENTRE 12 DE OCTUBRE A CARR. VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN	<b>1.00</b>
19.	PROLONG. AV. INDEPENDENCIA ENTRE CALLE 18 DE MARZO A MARGARITO R. CRUZ	<b>1.00</b>
20.	AV. GUADALUPE VICTORIA ENTRE ZARAGOZA A CARR. PILCAYA-TETIPAC	<b>1.12</b>
21.	AV. SAN MIGUEL ENTRE 18 DE MARZO-FRANCISCO VILLA A M. R. CRUZ-ÁLVARO OBREGÓN	<b>1.47</b>
22.	AV. HIDALGO ENTRE CARRETERA PILCAYA - TETIPAC A ZARAGOZA Y MATAMOROS	<b>1.47</b>
23.	AV. VICENTE GUERRERO ENTRE FRANCISCO VILLA Y ÁLVARO OBREGÓN	<b>1.42</b>
24.	AV. MORELOS ENTRE MATAMOROS A CARR. PILCAYA-TETIPAC	<b>1.12</b>
25.	AV. ZAPATA ENTRE FRANCISCO VILLA Y ÁLVARO OBREGÓN	<b>1.12</b>
26.	AV. I. M. ALTAMIRANO ENTRE MATAMOROS A CARR. PILCAYA-TETIPAC	<b>1.12</b>
27.	CARR. PILCAYA-SAN ALEJO ENTRE CALLE LA BOLA A CERRITO	<b>1.12</b>

<b>NO.</b>	<b>ZONA IV</b>	<b>VALOR CATASTRAL M2 EN UMA</b>
1	CALLE GUADALUPANA ENTRE AV. HIDALGO A CERRITO	<b>1.00</b>
2	CALLE DEL CILENCIO ENTRE AV. HIDALGO A PROPIEDAD PRIVADA (RAÚL FIGUEROA)	<b>1.00</b>
3	CALLE DEL SALTO ENTRE CARR. PILCAYA-SAN ALEJO A GUADALUPANA	<b>1.00</b>
4	PROLONG. AV. G. VICTORIA ENTRE CARR. PILCAYA-SAN ALEJO A	<b>1.00</b>

		GUADALUPANA	
5	<b>PREDIOS FRENTE A</b>	PROLONG. AV. MORELOS ENTRE CARR. PILCAYA-TETIPAC A PROPIEDAD PRIVADA (ANTONIO ALANÍS)	<b>1.00</b>
6		CARR. PILCAYA-TETIPAC ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA A CAMINO A LA LOMA	<b>1.00</b>
7		CALLE CUAUHTÉMOC ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA A CARR. PILCAYA-TETIPAC	<b>1.00</b>
8		CALLE MATAMOROS ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA A CARR. PILCAYA TETIPAC	<b>1.00</b>
9		CALLE LIBERTAD ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA A CARR. PILCAYA-TETIPAC	<b>1.00</b>
10		CALLE COLÓN ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA Y REVOLUCIÓN A CARR. PILCAYA-TETIPAC	<b>1.00</b>
11		CALLE F. I. MADERO ENTRE AV. REVOLUCIÓN A CARR. PILCAYA-TETIPAC.	<b>1.12</b>
12		CALLE V. CARRANZA ENTRE AV. REVOLUCIÓN A PROPIEDAD PRIVADA	<b>1.12</b>
13		CALLE HÉROES DE LA PATRIA ENTRE AV. REVOLUCIÓN A PROPIEDAD PRIVADA	<b>1.00</b>
14		CALLE F. VILLA ENTRE AV. REVOLUCIÓN A PROPIEDAD PRIVADA	<b>1.00</b>
15		CALLE SENTIMIENTOS DE LA NACIÓN ENTRE AV. REVOLUCIÓN A PROPIEDAD PRIVADA	<b>1.00</b>
16		CALLE LOS LOBITOS Y NIÑOS HÉROES ENTRE PROLONG. AV. INDEPENDENCIA A REVOLUCIÓN	<b>1.00</b>
17		CALLE UNIDAD DEPORTIVA ENTRE REVOLUCIÓN A BARRANCA PILCAYITA	<b>1.00</b>
18		PROLONG. AV. INDEPENDENCIA ENTRE CAMINO PILCAYITA A 18 DE MARZO	<b>1.00</b>
19		AV. SAN MIGUEL ENTRE LOS LOBITOS Y NIÑOS HÉROES A 18 DE MARZO Y F. VILLA	<b>1.00</b>
20		PROLONG. AV. V. GUERRERO ENTRE BARRANCA PILCAYITA A F. VILLA	<b>1.00</b>
21		CALLEJÓN DEL MISTERIO ENTRE NIÑOS HÉROES A F. VILLA	<b>1.00</b>

22		AV. E. ZAPATA ENTRE LA TRANCA A F. VILLA	<b>1.00</b>
23		AV. REVOLUCIÓN ENTRE PROPIEDAD PRIVADA (OTILIO SALAZAR) A F. VILLA	<b>1.00</b>
24		ENTRE FILO DE BARRANCA SAN JUAN A CALLE SAN JUAN ENTRE PROLONG. AV. INDEPENDENCIA A CALLE 5 DE MAYO (PREDIOS NO CONTEMPLADOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA III)	<b>1.00</b>
25		CALLE 12 DE OCTUBRE ENTRE JUAN ÁLVAREZ A PROPIEDAD PRIVADA (GALDINO MORALES MADRID)	<b>1.00</b>
26		CARR. VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN ENTRE CALLEJÓN "Z" A INICIO PROPIEDAD PRIVADA (ENRIQUE ÁVILA)	<b>1.00</b>

<b>NO.</b>	<b>ZONA V</b>		<b>VALOR CATASTRAL M2 EN UMA</b>
1.	<b>PREDIOS FRENTE A</b>	CALLE DEL SALTO ENTRE CALLE GUADALUPANA Y ARROYO DEL SALTO	<b>1.00</b>
2.		CAMINO A LA LOMA ENTRE GUADALUPANA Y ARROYO POZA LARGA	<b>1.00</b>
3.		CALLE SIN NOMBRE ENTRE CALLE LA PURÍSIMA A ARROYO POZA LARGA	<b>1.00</b>
4.		CALLE SIN NOMBRE ENTRE CALLE DEL SILENCIO Y ARROYO A POZA LARGA	<b>1.00</b>
5.		CAMINO A LA LOMA ENTRE CARR. PILCAYA-TETIPAC Y ARROYO	<b>1.00</b>
6.		CARR. PILCAYA-TETIPAC ENTRE CAMINO A LA LOMA A PROPIEDAD PRIVADA (JOSÉ GARCÍA)	<b>1.00</b>
7.		CALLE SIN NOMBRE ENTRE CARR. PILCAYA-TETIPAC A BORDO "LOS PINOS" (FRACC. SILVIA ZAGAL F.)	<b>1.00</b>
8.		CALLES SIN NOMBRE ENTRE CALLE SIN NOMBRE A PROPIEDAD PRIVADA (FRACC. OTILIO SALAZAR)	<b>1.00</b>
9.		CAMINO A PALO AMARILLO ENTRE LA TRANCA A CAMINO ARROYO MUERTO	<b>1.00</b>

10.		CAMINO A PILCAYITA ENTRE PROLONG. INDEPENDENCIA A PROPIEDAD PRIVADA (ESTEBAN ÁVILA G)	<b>1.00</b>
11.		CAMINO A SAN ANDRÉS ENTRE JUAN ÁLVAREZ A ARROYO	<b>1.00</b>
12.		CARR. VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN ENTRE PROPIEDAD PRIVADA (ENRIQUE ÁVILA) A CARR. A TETIPAC	<b>1.00</b>

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

<b>III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. EN UMA</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAB	1.00
	ECONÓMICA	HBB	1.00
	REGULAR	HDB	1.00
	BUENA	HFB	1.00
	MUY BUENA	HGB	1.18

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>.</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	CAB	1.00
	REGULAR	CBB	1.00
	BUENA	CCB	1.18

## **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, 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 entresijos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad

### **MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 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, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

### **COMERCIAL:**

#### **ECONÓMICA.**

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

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

#### **REGULAR.**

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas.

Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

#### **BUENA.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos. Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **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 Pilcaya, 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 **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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**

**SAMANTHA ARROYO SALGADO**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 615 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 PILCAYA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).