

**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 Tecoaapa, 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 26/2020, del 13 de octubre de 2020, el Ciudadano QBP Henos Roque Ramírez, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecoaapa**, 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 **Tecoaapa**, 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 **Tecoanapa**, 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 12 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 **Tecoanapa**, 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 Tecoanapa, 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 se adicionan las localidades del municipio y nuevos tramos de calle, en virtud de que en el ejercicio fiscal 2020 no habían sido consideradas, 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 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 que se informa que 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.-** Que 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; la presente Tabla de Valores cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

**SEGUNDO.-** Que tomando en cuenta su ubicación, infraestructura y equipamiento urbano, así como los servicios públicos 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 proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución o acopio y abasto, 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; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rústico y Construcción, las cuales serán aplicables para el ejercicio fiscal del año 2021.

**TERCERO.-** Que considerando las condiciones socioeconómicas del Municipio de Tecoaapa Guerrero, se toman como base los mismos valores del año 2020 en virtud de no generar aumentos en el cobro de las contribuciones inmobiliarias, para que sea el INEGI quien determine el incremento anual de la UMA para el

*ejercicio fiscal 2021. También se realizó la adición de nuevas tramos de calle que no se habían considerado en el proyecto 2020, a las cuales se les asignó un valor homologado a calles que presentan condiciones socioeconómicas similares; del mismo modo se realizó la adición de todas las comunidades del Municipio, asignándoles un valor en específico; se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2021 la misma 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 12% y febrero el 10%.*

**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 34, segundo párrafo de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero número 266, mediante oficio número 018/2020 fechado el 02 de octubre de 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; la que con oficio número SFA/SI/CGC/675/2020 de fecha 09 de octubre de 2020, emite 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 Tecoaapa, 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 Tecoanapa, 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 Tecoanapa, 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% durante el primer mes, y el 10% en el segundo mes, 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 Tecoanapa, 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 Tecoanapa, 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 Tecoaapa, 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 Tecoaapa, 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 621 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 TECOANAPA, 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 **Tecoanapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL PERIODO 2021.**

No. PROGRESIVO	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS	VALORES POR HECTÁREAS
		Distancia a vías de comunicación o centros de consumo	Distancia a vías de comunicación o centros de consumo
		A Menos de 20 Km	A más de 20 Km
1	TERRENOS DE RIEGO	367.14 UMA	183.57 UMA
2	TERRENOS DE HUMEDAD (COCOTERO Y OTROS)	367.14 UMA	183.57 UMA
3	TERRENOS DE TEMPORAL	2,36.20 UMA	91.78 UMA
4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	38.45 UMA	55.89 UMA
5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	40.78 UMA	35.89 UMA
6	MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL	591.78 UMA	295.89 UMA
7	MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	591.78 UMA	295.89 UMA

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

### **1. TERRENOS DE RIEGO.**

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

### **2. TERRENOS DE HUMEDAD.**

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

### **3. TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

### **4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

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

### **5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

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

### **6. TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

### **7. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA 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.

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

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
<b>001 COLONIA CENTRO</b>					
001	001	1	PLAZA ZARAGOZA	PLAZA ZARAGOZA	2.13 UMA
001	001	2	CALLE 5 DE MAYO	DESDE NARCISO MENDOZA CALLES HASTA ALLENDE	2.13 UMA
001	001	3	CALLE NARCISO MENDOZA	DESDE LA CALLE AQUILES SERDÁN HASTA INTERSECCIÓN CON ADOLFO LÓPEZ MATEOS	2.13 UMA
001	001	4	CALLE BENITO JUÁREZ	DESDE PLUTARCO ELÍAS CALLES HASTA PLAZA ZARAGOZA	2.13 UMA
001	001	5	CALLE AQUILES SERDÁN	DESDE PLAZA ZARAGOZA HASTA LA FUENTE EL NIÑO MEÓN	2.13 UMA
001	001	6	CALLE MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	CALLE MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	2.13 UMA
001	001	7	CALLE ADOLFO LÓPEZ MATEOS	DESDE PLAZA ZARAGOZA HASTA HIDALGO	2.13 UMA
001	001	8	CALLE PLAN DE AYUTLA	DESDE CALLEJÓN DE NARCISO MENDOZA HASTA LA CALLE MIGUEL HIDALGO.	2.13 UMA
001	001	9	CALLEJÓN SIN NOMBRE	UBICADO ENTRE LAS CALLES DE IGNACIO ALLENDE Y CALLE MARIANO MATAMOROS	2.13 UMA
001	001	10	CALLE IGNACIO ALLENDE	DESDE CALLE MATAMOROS HASTA LA CALLE 5 DE MAYO	2.13 UMA

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	001	11	CALLE VICENTE GUERRERO	DESDE LA CALLE IGNACIO ALLENDE HASTA LA CALLE NIÑOS HÉROES	2.13 UMA
001	001	12	CALLE EMILIO CARRANZA	DESDE LA CALLE ADOLFO LÓPEZ MATEOS HASTA LA CALLE CUAUHTÉMOC.	2.13 UMA
001	001	13	CALLE MATAMOROS	DESDE LA CALLE PLUTARCO ELÍAS CALLES HASTA LA CALLE JUAN N. ÁLVAREZ	2.13 UMA
<b>002 COLONIA SAN JUAN</b>					
001	002	15	CALLE IGNACIO M. ALTAMIRANO	DESDE LA CALLE JUAN N. ÁLVAREZ HASTA LA CALLE PLUTARCO ELÍAS CALLES	1.66 UMA
001	002	16	CALLE CINCO DE MAYO	DESDE LA CALLE PLUTARCO ELÍAS CALLES, HASTA LA CALLE JUAN N. ÁLVAREZ.	1.66 UMA
001	002	17	CALLE BENITO JUÁREZ HASTA INTERSECCIÓN PLUTARCO ELÍAS CALLES	CALLE BENITO JUÁREZ HASTA INTERSECCIÓN PLUTARCO ELÍAS CALLES	1.66 UMA
001	002	18	CALLE REFORMA	DESDE LA CALLE IGNACIO ALLENDE HASTA CALLEJÓN DE REFORMA	1.66 UMA
001	002	19	GENERAL OCTAVIO LEYVA GARCÍA	DESDE LA INTERSECCIÓN DE JUAN N. ÁLVAREZ Y PROLONGACIÓN ALTAMIRANO	1.66 UMA

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	002	20	CERRADA 5 DE MAYO 1	DESDE CALLE 5 DE MAYO HASTA 1a CERRADA DE 5 DE MAYO	1.66 UMA
001	002	21	CERRADA 5 DE MAYO 2	DESDE CALLE 5 DE MAYO HASTA 2a CERRADA DE LA CALLE 5 DE MAYO	1.66 UMA
001	002	22	CERRADA 5 DE MAYO 3	DESDE CALLE 5 DE MAYO HASTA 3a CERRADA 5 DE MAYO	1.66 UMA
001	002	23	PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ	DESDE ARROLLO EL CHORRILLO HASTA LA CALLE 3 DE MAYO	1.66 UMA
001	002	24	CALLE JUAN N. ÁLVAREZ	DESDE CARRETERA HASTA LA CALLE IGNACIO ALTAMIRANO	1.66 UMA
001	002	25	CALLE PLUTARCO ELÍAS CALLES	DESDE CERRADA PLUTARCO ELÍAS CALLES HASTA IGNACIO ALTAMIRANO	1.66 UMA
001	002	26	PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ	DEL ARROYO HACIA SAN FRANCISCO	1.42 UMA
001	002	27	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	DESDE ARROLLO EL CHORRILLO HACIA SAN FRANCISCO	1.42 UMA
001	002	28	CALLES SIN NOMBRE	DEL ARROYO HACIA SAN FRANCISCO	1.42 UMA
001	002	29	MARIANO MATAMOROS	DESDE LA CALLE JUAN N ÁLVAREZ HASTA LA CALLE NARCISO MENDOZA	1.66 UMA
001	002	30	CALLES SIN NOMBRE	DE LA CARRETERA HACIA ARRIBA	1.18 UMA
<b>003 COLONIA LA GUADALUPANA</b>					

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	003	31	CALLE ALLENDE	DESDE LA CALLE 5 DE FEBRERO HASTA LA CALLE NIÑOS HÉROES.	1.66 UMA
001	003	32	CALLE 5 DE FEBRERO	DESDE LA CALLE 5 DE MAYO HASTA ARROYO EL CHORRILLO	1.66 UMA
001	003	33	CALLE NIÑOS HÉROES	DESDE LA CALLE 5 DE MAYO HASTA ARROYO EL CHORRILLO	1.66 UMA
001	003	34	CALLE CUAUHTÉMOC	DESDE LA CALLE VICENTE GUERRERO HASTA EL ARROYO EL CHORRILLO	1.66 UMA
<b>004 COLONIA LA LAJA</b>					
001	004	35	PLAN DE AYUTLA	ENTRE LA CALLE NARCISO MENDOZA Y ARROYO SAN FRANCISCO	1.66 UMA
001	004	36	JUSTO SIERRA	ENTRE LAS CALLES PLAN DE AYUTLA Y CALLE PRIMERO DE MAYO	1.66 UMA
001	004	37	PRIMERO DE MAYO	DESDE LA CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN HASTA LA UNIDAD DEPORTIVA	1.66 UMA
001	004	38	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	ESTE EN INTERSECCIÓN CON LA CALLE MIGUEL HIDALGO HASTA LA CARRETERA	1.66 UMA
001	004	39	CERRADA DE MORELOS	ESTA EN INTERSECCIÓN CON LA CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS	1.66 UMA
<b>005 COLONIA TRES PALOS</b>					

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	005	40	FRANCISCO MADERO	ENTRE LA CALLES JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN Y CALLE AQUILES SERDÁN	1.66 UMA
001	005	41	PRIMERO DE MAYO	ENTRE LA CALLE PRIMERO DE MAYO Y LA CARRETERA	1.66 UMA
<b>006 COLONIA MAGISTERIO</b>					
001	006	42	EMILIANO ZAPATA	DESDE LA CARRETERA Y LA CALLE JOSÉ MARÍA VASCONCELOS	1.66 UMA
001	006	43	CERRADA MORALES BENITO	ENTRE LA CALLE NARCISO MENDOZA Y LA GLORIETA	1.66 UMA
001	006	44	IGNACIO ALTAMIRANO	ENTRA LAS CALLE RUMEN MORA Y JAIME TORRES GODET	1.66 UMA
001	006	45	JAIME BODET TORRES	ENTRE LA CALLE EMILIANO ZAPATA Y LA CARRETERA	1.66 UMA
001	006	46	JUAN VASCONCELOS	ENTRE LAS CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO Y LA CALLE RUBÉN MORA	1.66 UMA
001	006	47	RUBÉN GUTIÉRREZ MORA	ENTRE LAS CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO Y LA CALLE EMILIANO ZAPATA	1.66 UMA
001	006	48	FRANCISCO MADERO	DESDE LA CARRETERA HASTA AQUILES SERDÁN	1.66 UMA
001	006	49	CERRADA ARMONÍA	ENTRE LA CALLE EMILIANO ZAPATA Y CALLE EL ENCANTO	1.66 UMA

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	006	50	EL ENCANTO	ESTA INTERSECCIÓN EN CERRADA CON DE ARMONÍA	1.66 UMA
<b>007 COLONIA SAN ISIDRO</b>					
001	007	51	AQUILES SERDÁN	DESDE LA FUENTE DEL NIÑO MEÓN HASTA LOS ARCOS	1.66 UMA
<b>008 COLONIA UNIÓN Y PROGRESO</b>					
001	008	52	CALLES SIN NOMBRE	CALLES SIN NOMBRE	1.42 UMA
<b>009 COLONIA ADOLFO RAMÍREZ</b>					
001	009	53	LA ALMENDRA	INICIA DESDE LA CARRETERA HASTA CALLE SIN NOMBRE	1.42 UMA
001	009	54	PANTEÓN SAN ISIDRO	CALLES SIN NOMBRE	1.42 UMA
001	009	55	ESCUELA PREPARATORIA	CALLES SIN NOMBRE	1.42 UMA
001	009	56	CALLES SIN NOMBRE	CALLES SIN NOMBRE	1.42 UMA
<b>010 COLONIA LA PONDEROSA</b>					
001	010	57	CALLES SIN NOMBRE	CALLES SIN NOMBRE	1.30 UMA
<b>011 COLONIA B. RAMÍREZ</b>					
001	011	58	ORQUÍDEA	CALLES SIN NOMBRE	1.30 UMA
001	011	59	ROSA	CALLES SIN NOMBRE	1.30 UMA
001	011	60	NARDO	CALLES SIN NOMBRE	1.30 UMA
001	011	61	JAMAICA	CALLES SIN NOMBRE	1.30 UMA
001	011	62	CALLEJÓN SIN NOMBRE	CALLEJÓN SIN NOMBRE	1.30 UMA
001	011	63	CALLES SIN NOMBRE	CALLES SIN NOMBRE	1.30 UMA
<b>012 COLONIA DEL PERDÓN</b>					
001	012	64	CALLES SIN NOMBRE	CALLES SIN NOMBRE	1.18 UMA

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	012	65	CALLE DEL CBTA	CALLE DEL CBTA	1.18 UMA
001	012	66	UNIDAD DEPORTIVA	UNIDAD DEPORTIVA	1.18 UMA
<b>013 COLONIA LOS DÍAZ</b>					
001	013	67	CALLES SIN NOMBRE	CALLES SIN NOMBRE	1.18 UMA
<b>014 COLONIA FLOR DE LA JAMAICA</b>					
001	014	68	CALLES SIN NOMBRE	CALLES SIN NOMBRE	1.18 UMA
<b>LOCALIDADES DEL MUNICIPIO</b>					
<b>015 LAS ANIMAS</b>					
001	015	69	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>016 HUAMUCHAPAN</b>					
001	016	70	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>017 SAUCITOS</b>					
001	017	71	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>018 SAN JUAN LAS PALMAS</b>					
001	018	72	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>019 SAN MARTIN</b>					
001	019	73	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>020 SANTA ROSA</b>					
001	020	74	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>021 PAROTA SECA</b>					
001	021	75	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>022 HUERTA GRANDE</b>					
001	022	76	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>023 RANCHO NUEVO</b>					

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	023	77	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>024 TEHUITZINGO</b>					
001	024	78	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>025 LOS SAUCES</b>					
001	025	79	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>026 COL. B RAMÍREZ</b>					
001	026	80	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>027 COL. LÁZARO CÁRDENAS</b>					
001	027	81	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>028 TEJORUQUITO</b>					
001	028	82	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>029 EL TEJOLOTE</b>					
001	029	83	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>030 POTRERO</b>					
001	030	84	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>031 TEJORUCO</b>					
001	031	85	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>032 COL. RIO NEXPA</b>					
001	032	86	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>033 LAS CRUCITAS</b>					
001	033	87	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>034 EL TECORRAL</b>					
001	034	88	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>035 XALPATLÁHUAC</b>					

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	035	89	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>036 OCOTITLAN</b>					
001	036	90	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>037 CARALINCITO</b>					
001	037	91	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>038 CRUZ QUEMADA</b>					
001	038	92	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>039 EL LIMÓN</b>					
001	039	93	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>040 EL ZANATE</b>					
001	040	94	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>041 EL GUAYABO</b>					
001	041	95	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>042 EL AMATAL</b>					
001	042	96	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>043 RANCHO VIEJO</b>					
001	043	97	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>044 LA PERSEVERANCIA</b>					
001	044	98	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>045 TLAYOYOTEPEC</b>					
001	045	99	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>046 VILLA HERMOSA</b>					
001	046	100	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>047 POCHOTILLO</b>					

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	047	101	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>048 SAN FRANCISCO</b>					
001	048	102	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>049 LOS MAGUEYITOS</b>					
001	049	103	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>050 LA ESTRELLA</b>					
001	050	104	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>051 PAROTILLAS</b>					
001	051	105	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>052 TEHUANTEPEC</b>					
001	052	106	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>053 EL CHARCO</b>					
001	053	107	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>054 TEPINTEPEC</b>					
001	054	108	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>055 LAS PALMAS</b>					
001	055	109	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>056 COL. NUEVA REFORMA</b>					
001	056	110	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>057 EL PERICÓN</b>					
001	057	111	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>058 MECATEPEC</b>					
001	058	112	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>059 COL. FLOR DE LA JAMAICA</b>					

ZONA:	COLONIA	CALLE	VÍA DE TRÁNSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2
001	059	113	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>060 BUENA VISTA</b>					
001	060	114	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>061 OCHOAPA</b>					
001	061	115	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>062 EL CARRIZO</b>					
001	062	116	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>063 BARRIO NUEVO</b>					
001	063	117	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>064 EL TECHALE</b>					
001	064	118	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>065 LAGUNILLAS</b>					
001	065	119	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA
<b>066 CHAUTIPA</b>					
001	066	120	TODAS LAS CALLES	TODAS LOCALIDADES LAS	0.40 UMA

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	0.59 UMA
	ECONÓMICA	HBB	0.71 UMA
	INTERÉS SOCIAL	HCB	0.95 UMA
	REGULAR	HDB	1.07 UMA
	INTERÉS MEDIO	HEB	1.18 UMA
	BUENA	HFB	1.42 UMA
	MUY BUENA	HGB	1.78 UMA

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	2.60 UMA
	REGULAR	CBB	3.79 UMA
	BUENA	CCB	4.97 UMA
	MUY BUENA	CDB	5.92 UMA
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	9.47 UMA

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	IAB	2.72 UMA
	LIGERA	IAB	2.84 UMA
	MEDIANA	IBB	3.31 UMA
	PESADA	ICB	4.62 UMA

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	OAB	3.67 UMA
	BUENA	OBB	4.26 UMA
	MUY BUENA	OCB	4.97 UMA

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
CISTERNAS	REGULAR	OAB	3.67 UMA
	BUENA	OBB	4.26 UMA
	MUY BUENA	OCB	4.97 UMA

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	1.78 UMA
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	FBB	3.55 UMA
	ALBERCAS	FCB	1.30 UMA
	BARDAS DE TABIQUE	FDB	2.13 UMA
	ÁREAS JARDINADAS	FEB	0.71 UMA
	PALAPAS	FFB	2.37 UMA
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	CFB	4.73 UMA

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

### USO HABITACIONAL

#### PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades. Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

#### ECONÓMICA.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos. Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

#### INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en

condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos. Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<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 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 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **BUENA.**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno. Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dadas de cerramiento, columnas y travesaños. 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, el 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 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.

### **MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **TIENDA DE AUTOSERVICIO.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraves y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

## **INDUSTRIAL**

### **ECONÓMICA.**

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

### **LIGERA.**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a

talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte. Construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MEDIANA.**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **PESADA.**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

## **USO EDIFICIOS DE OFICINAS**

### **REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros, construidos mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **BUENA.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MUY BUENA.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

### **CISTERNAS**

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

## **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

### **ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

### **ALBERCA**

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

### **BARDAS DE TABIQUE**

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

### **ÁREAS JARDINADAS**

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

### **PALAPAS.**

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

### **VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.**

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

## **T R A N S I T O R I O S**

**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 Tecoaapa, 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 **Tecoaapa**, 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 **Tecoanapa**, 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 621 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 TECOANAPA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).