

**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 09 de diciembre del 2019, 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 Tlalchapa, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2020, en los siguientes términos:

**I. “ANTECEDENTES GENERALES**

*Por oficio número PM/2019/053, de fecha 15 de octubre del 2018, el Ciudadano Martín Mora Aguirre, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlalchapa**, 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 **Tlalchapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2020.*

*El Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 22 de octubre del año dos mil diecinueve, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/2DO/SSP/DPL/0395/2019 de esa misma fecha, suscrito por el Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.*

**II. METODOLOGÍA DE TRABAJO**

*La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:*

*En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

*En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.*

*En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2020 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*

### **III. CONSIDERACIONES**

*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 **Tlalchapa**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2020, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número CM/003/2019, fechado el 7 de octubre de 2019 el H. Ayuntamiento de Tlalchapa, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2020; la que con oficio número SEFINA/SI/CGC/852/2019 de fecha 09 de octubre del 2019, emite contestación de la manera siguiente: “observando que se toma como base los valores vigentes en el 2019, indexándolos a la Unidad de Medida y Actualización UMA, proponiendo la reducción de la tasa de 12 al millar anual a 10 al millar anual en la ley de ingresos vigente para el ejercicio fiscal 2020, por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla”.*

*Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el*

*Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:*

#### **IV. CONCLUSIONES**

*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 Tlalchapa, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2020, 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.*

*El Ayuntamiento Municipal de Tlalchapa, 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 y el 12% en el tercer mes, en lo que respecta a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2020.*

*Los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de Tlalchapa, 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 prevaecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

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

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de Tlalchapa, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo 7 de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2020, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la*

*Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad 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:*

***“ARTICULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 7 de la Ley de Ingresos del municipio de Tlalchapa, Guerrero para el ejercicio fiscal 2020, 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 09 de diciembre del 2019, 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 Tlalchapa, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2020. 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 353 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 TLALCHAPA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2020.**

**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 Tlalchapa, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2020, en los siguientes términos:

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS  
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020.**

NUMERO	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMA	
		MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
1	Terreno de Riego	142.03	118.36
2	Terreno de Humedad	94.69	71.01
3	Terreno de Temporal	71.01	47.34
4	Terreno de Agostadero Laborable	59.18	47.34
5	Terreno de Agostadero Cerril	23.67	11.84
6	Terreno de Explotación Forestal	177.54	153.86
7	Terreno sin Explotación Forestal	94.69	82.85
8	Terreno de Explotación Minera	449.76	497.10

**NOTA:** El valor por hectárea se afecta según la distancia lineal al centro poblacional urbano más cercano.

## **Descripción de Las Características de Terreno Rústico.**

### **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 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.

### **7.- Terrenos sin Explotación Forestal.**

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

### **8.- Terrenos de Explotación Minera.**

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

<b>II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.</b>				
<b>ZONA COMERCIAL 001</b>				
<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>ENTRE CALLES</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup> EN UMA.</b>
1	Benito Juárez y Ayuntamiento	Ignacio Zaragoza y 20 de Noviembre	Centro	1.12
2	Ignacio Zaragoza, Cuauhtémoc	Benito Juárez y Revolución	Centro	1.12
3	20 de Noviembre	Benito Juárez y Ayuntamiento	Centro	1.12

<b>II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.</b>				
<b>ZONA CENTRO 002</b>				
<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>ENTRE CALLES</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup> EN UMA.</b>
1	José María Morelos	Arroyo de los Muertos y John F. Kenedi	Centro	0.95
2	Benito Juárez y Ayuntamiento	Arrollo de los Muertos e Ignacio Zaragoza	Centro	0.95
3	Ayuntamiento	20 de Noviembre y John F. Kenedi	Centro	0.95
4	Ignacio Zaragoza, Emiliano Zapata, La Paz y 20 de Noviembre	Benito Juárez y José María Morelos	Centro	0.95

5	John F. Kenedi	Revolución y José María Morelos	Centro	0.95
---	----------------	---------------------------------	--------	------

<b>II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO</b>				
<b>VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.</b>				
<b>ZONA POPULAR 003</b>				
<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>ENTRE CALLES</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup> EN UMA.</b>
1	Del Trabajo, 5 de Mayo y Mariano Matamoros	Nicolás Bravo y Lázaro Cárdenas	El Deposito	0.83
2	José María Morelos, Belisario Domínguez, Ayuntamiento y Revolución	John F. Kenedi y Lázaro Cárdenas	Centro	0.83
3	Prolongación Ayuntamiento	Calle Sin Nombre y Andador 2	Cienega	0.83
4	Prolongación Ayuntamiento	Andador 2 y Arroyo de los Muertos	Centro	0.83
5	Revolución	Arroyo de la Cienega y Arroyo de los Muertos	Cienega y Centro	0.83
6	Andador 1	Andador 2 y Arroyo de los Muertos	Centro	0.83
7	Vicente Guerrero y Francisco Villa	Arrollo de los Muertos y Lázaro Cárdenas	De Abajo	0.83



8	Calle Sin Nombre	Prolongación Ayuntamiento y Revolución	La Cienega	0.83
9	Andador 2	Prolongación Ayuntamiento y Andador 1	El Centro	0.83
10	Nicolás Bravo, Ignacio Zaragoza, Emiliano Zapata, La Paz, 20 de Noviembre, John F. Kenedi y Lázaro Cárdenas	Mariano Matamoros y Del Trabajo	El Deposito	0.83
11	Nicolas Bravo, Ignacio Zaragoza, Emiliano Zapata, La Paz, 20 de Noviembre, John F. Kenedi y Lázaro Cárdenas	José María Morelos y Mariano Matamoros	El Centro	0.83
12	Lázaro Cárdenas	Ayuntamiento y José María Morelos	El Centro	0.83
13	Andador 2	Prolongación Ayuntamiento y Arroyo de los Muertos	El Centro	0.83
14	Ignacio Zaragoza	Revolución y Vicente Guerrero	De Abajo	0.83

15	Emiliano Zapata, La Paz, 20 de Noviembre, Margarita Maza de Juárez y Lázaro Cárdenas	Revolución y Francisco Villa	De Abajo	0.83
16	John F. Kenedi	Revolución y Vicente Guerrero	De Abajo	0.83

**II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO  
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.**

<b>ZONA ALEJADA 004</b>				
<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>ENTRE CALLES</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup> EN UMA.</b>
1	Francisco Javier Mina y Aldama	Nicolas Bravo y Ex Campo de Aviación	El Deposito	0.65
2	Abasolo	Barranca de Aureka y Nicolas Bravo	El Deposito	0.65
3	Abasolo	Emiliano Zapata y Lázaro Cárdenas	El Deposito	0.65
4	Del Trabajo	Barranca de Aureka y Lázaro Cárdenas	El Deposito	0.65
5	Del Trabajo	Lázaro Cárdenas y Arroyo de Santa Cruz	El Calvario	0.65

6	5 de Mayo	Lázaro Cárdenas y Caritino Maldonado	El Calvario	0.65
7	Mariano Matamoros	Lázaro Cárdenas y Arrollo de Santa Cruz	El Calvario	0.65
8	Prolongación Benito Juárez	Arroyo de la Cienega y Arroyo de los Muertos	La Cienega y Centro	0.65
9	Belisario Domínguez	Lázaro Cárdenas y Hermenegildo Galeana	El Calvario	0.65
10	Ayuntamiento y Revolución	Lázaro Cárdenas y Arroyo de Santa Cruz	El Calvario	0.65
11	Vicente Guerrero y Francisco Villa	Lázaro Cárdenas y Arroyo de Santa Cruz	El Cerrito	0.65
12	Allende	Cuauhtémoc y Lázaro Cárdenas	De Abajo	0.65
13	Allende	Lázaro Cárdenas y Juan Cruz	El Cerrito	0.65
14	Pedro Ascencio	20 de Noviembre y Lázaro Cárdenas	De Abajo	0.65
15	Pedro Ascencio	Lázaro Cárdenas y Juan Cruz	El Cerrito	0.65
16	José Catalino Gutiérrez	20 de Noviembre y Margarita Maza de Juárez	Guadalupe Eguiluz	0.65

17	Efraín Mora	20 de Noviembre y Margarita Maza de Juárez	Guadalupe Eguiluz	0.65
18	Efraín Mora	Margarita Maza de Juárez y Lázaro Cárdenas	Nabor Mendoza	0.65
19	Efraín Mora	Lázaro Cárdenas y Hermenegildo Galeana	El Cerrito	0.65
20	Del Panteón	La Paz, Margarita Maza de Juárez	De Abajo	0.65
21	Del Panteón	Margarita Maza de Juárez	Nabor Mendoza	0.65
22	Nicolas Bravo	Del Trabajo y Francisco Javier Mina	El Deposito	0.65
23	Emiliano Zapata y de La Paz	Del Trabajo y Corral de Toros	El Deposito	0.65
24	20 de Noviembre	Del Trabajo y Ex Campo de Aviación	El Deposito	0.65
25	John F. Kenedi	Del Trabajo y Camino a San Vicente	El Deposito	0.65
26	Lázaro Cárdenas	Del Trabajo y Camino a San Vicente	El Deposito	0.65
27	Calle Sin Nombre	Prolongación Ayuntamiento y Calle Sin Nombre	La Cienega	0.65

28	Lázaro Cárdenas, Caritino Maldonado Pérez y Hermenegildo Galeana	Revolución y Del Trabajo	El Calvario	0.65
29	Emiliano Zapata	Allende y Francisco Villa	De Abajo	0.65
30	De La Paz	Del Panteón a Francisco Villa	De Abajo	0.65
31	20 de Noviembre	De Arroyo de los Muertos a Francisco Villa	De Abajo	0.65
32	Estefania Mondragón y Cirilo L. Ceballos	Efraín Mora, José Catalino Gutiérrez	Guadalupe Eguiluz	0.65
33	Andador 3 y Lázaro Cárdenas	Francisco Villa y Allende	De Abajo	0.65
34	Lázaro Cárdenas	Allende y Del Panteón	Nabor Mendoza	0.65
35	Catarino Maldonado Pérez y Hermenegildo Galeana	Revolución y Arroyo Grande	El Cerrito	0.65
36	Juan Cruz	Vicente Guerrero y Arroyo Grande	El Cerrito	0.65
37	Villa Madero	Villa Madero	Villa Madero	0.65

38	San Miguel Tecomatlan	San Miguel Tecomatlan	San Miguel Tecomatlan	0.65
39	Cuahulotitlan	Cuahulotitlan	Cuahulotitlan	0.65
40	Colonia Cuauhtémoc	Colonia Cuauhtémoc	Colonia Cuauhtémoc	0.65
41	Otlaltepec	Otlaltepec	Otlaltepec	0.65
42	Paso de Amatitlan	Paso de Amatitlan	Paso de Amatitlan	0.65

<b>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020</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	10A	0.45
	ECONÓMICA	10B	0.50
	INTERÉS SOCIAL	10C	0.75
	REGULAR	10D	1.12
	INTERÉS MEDIO	10E	1.49
	BUENA	10F	1.87
	MUY BUENA	10G	2.18

<b>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup> EN UMA.</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	20A	0.90
	REGULAR	20B	1.66
	BUENA	20C	2.43
	MUY BUENA	20D	3.20

<b>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup> EN UMA.</b>
<b>OBRA COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO	80A	2.13
	ALBERCA	80C	2.12
	CANCHA DE FUTBOL	80D	3.20
	CANCHA DE BASQUETBOL	80E	3.14
	BARDAS	80I	2.96
	ÁREAS JARDINADAS	80J	2.60

**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.**

Cuenta con proyecto definido y la mayoría de los servicios municipales; productos de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del Lote fluctua entre 120 y 200 metros cuadrados, a excepción de los construidos en condominios que puede ser menor, y la superficie varía de 35 a 80 metros cuadrado. Se localizan en zonas específicas o 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 vigas de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.



### **REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y 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 trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad

### **MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, 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, travesaños, 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.

## **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **ESTACIONAMIENTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, son obras con perímetro descubierto.

### **ALBERCA.**

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

### **CANCHAS DE FUTBOL Y BASQUETBOL.**

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en si de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

### **BARDA.**

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14cm. 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.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 1º de enero del año 2020.

**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 Tlalchapa, Guerrero para el ejercicio fiscal 2020, 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 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Tlalchapa, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en la Gaceta Municipal.

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

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

**DIPUTADO PRESIDENTE**

**ALBERTO CATALÁN BASTIDA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**PERLA XÓCHITL GARCÍA SILVA**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JORGE SALGADO PARRA**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 353 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 TLALCHAPA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2020.)