

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

**“I. ANTECEDENTES GENERALES**

*Que por oficio número PMT24/2019, del 14 de octubre de 2019, el Ciudadano QBP. Henos Roque Ramírez, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2020.*

*Que 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 2019, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/2DO/SSP/DPL/0392019 de fecha 22 de octubre de 2019, 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” las 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 2020 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*

### **III. CONSIDERACIONES**

*Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Tecoanapa**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2020, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión extraordinaria de cabildo de fecha 14 de octubre de 2019, 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 2020.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número 052/2019, fechado el 3 de octubre de 2019, 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 2020; la que con oficio número SEFINA/SI/CGC/867/2019 de fecha 10 de octubre de 2019 emite contestación de la manera siguiente: “Una vez revisado el Proyecto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción presentado, se observa que su propuesta contiene los lineamientos, criterios técnicos y normativos que establece la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, observando que se toma como base los valores vigentes en el 2019, indexándolos a la Unidad de Medida y Actualización UMA, proponiendo una reducción de la tasa de 12 al millar anual al 4 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, de conformidad con lo que establece la citada ley.”*

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

*“PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento tecnico-juridico, 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 2020, 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; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2020.*

*TERCERO.- Que considerando las condiciones socioeconómicas del Municipio de Tecoaapa Guerrero se toman como base los valores de terreno del ejercicio fiscal 2019, se realiza su indexion a UMA’s, para que sea el INEGI quien determine los incrementos anuales de dichos valores; se han ajustado los valores del ejercicio anterior así como la reducción de la tasa, quedando al 4 al millar anual, para así fomentar el pago del impuesto predial. Además de que se continuara apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 12%.*

**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 la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio 052/2019 fechado el 03 de octubre de 2019, 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 2020; la que con oficio número SEFINA/SI/CGC/867/2019 de fecha 10 de octubre de 2019, emite contestación de la manera siguiente: **“Una vez revisado el proyecto de Tabla de Valores de uso de suelo y construcción presentado, se observa que su propuesta contiene los lineamientos, criterios técnicos y normativos que establece la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, observando que se toman como base los valores vigentes en 2019 indexándolos a la Unidad de Medida y Actualización UMA, proponiendo la reducción de la tasa de 12 al millar anual a 4 al millar anual en la Ley de Ingresos vigente para el ejercicio fiscal 2020, por lo cual esta coordinación General de catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla de conformidad con lo que establece la citada Ley”**.

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 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.

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, el 10% en el segundo mes y un 8% durante el tercer mes, y en lo que respecta a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, 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 2020.

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 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 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 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 el Ayuntamiento de Tecoanapa considerando las condiciones socioeconómicas del municipio se toman como base los valores de terreno del ejercicio fiscal 2019, y realizando su **indexión a UMA's**, para que sea el INEGI quien determine los incrementos anuales de dichos valores, y con la finalidad de que el incremento en el pago del impuesto predial del año 2020 no sea excesivo, propuso en su ley de ingresos reducir la tasa del 12 al millar anual al 4 al millar anual, por lo que esta Comisión de Hacienda con fundamento en los numerales 2 y 5 del Acuerdo Parlamentario aprobado por el Pleno de esta Soberanía donde se establecen los criterios que se deberán observar en el proceso de dictaminación de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción de los municipios del estado de Guerrero para el ejercicio fiscal 2020, que señala que el incremento en el impuesto predial deberá ser proporcional y equitativo y tendrá el objetivo de no lesionar la economía de los contribuyentes, para que el impuesto sea exigible para su cobro, **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción.**

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 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, y se reducen del 12 al millar que se aplicaron en 2019, al 4 al millar para el 2020, 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, recorriéndose los subsecuentes, para quedar como sigue:

**“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Tecoanapa, 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 10 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 Tecoanapa, 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 425 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 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 **Tecoanapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2020, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL PERIODO 2020**

CLAVE DE ZONA	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS
		Distancia a vías de comunicación o centros de consumo
		A Menos de 20 Km
1	TERRENOS DE RIEGO	367.14 UMA
2	TERRENOS DE HUMEDAD (COCOTERO Y OTROS)	367.14 UMA
3	TERRENOS DE TEMPORAL	236.20 UMA
4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	38.45 UMA
5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	40.78 UMA
6	MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL	591.78 UMA
7	MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	591.78 UMA

CLAVE DE ZONA	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS
		Distancia a vías de comunicación o centros de consumo
		A más de 20 Km
1	TERRENOS DE RIEGO	183.57 UMA
2	TERRENOS DE HUMEDAD (COCOTERO Y OTROS)	183.57 UMA
3	TERRENOS DE TEMPORAL	91.78 UMA
4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	55.89 UMA
5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	35.89 UMA
6	MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL	295.89 UMA
7	MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	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 2020.

#### ZONA CATASTRAL 001

NÚMERO	ZONA:	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:	COLONIA	VALOR POR M2
1	1	CALLE ZARAGOZA	CENTRO	2.13 UMA
2	1	CALLE 5 DE MAYO DESDE PLUTARCO ELIAS CALLES HASTA ALLENDE	CENTRO	2.13 UMA
3	1	CALLE NARCISO MENDOZA HASTA INTERSECCIÓN CON EMILIO CARRANZA	CENTRO	2.13 UMA
4	1	BENITO JUAREZ DESDE PLUTARCO ELIAS CALLES HASTA ZARAGOZA	CENTRO	2.13 UMA
5	1	CALLE AQUILES SERDÁN DESDE ZARAGOZA HASTA EL NIÑO MIÓN	CENTRO	2.13 UMA
6	1	CALLE MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	CENTRO	2.13 UMA
7	1	CALLE ADOLFO LÓPEZ MATEOS DESDE ZARAGOZA HASTA HIDALGO	CENTRO	2.13 UMA
8	1	CALLE PLAN DE AYUTLA DESDE CALLEJÓN HASTA HIDALGO.	CENTRO	2.13 UMA
9	1	CALLEJÓN SIN NOMBRE	CENTRO	2.13 UMA

10	1	CALLE IGNACIO ALLENDE DESDE MATAMOROS HASTA 5 DE MAYO	CENTRO	2.13 UMA
11	1	CALLE VICENTE GUERRERO DESDE ALLENDE HASTA NIÑOS HEROES	CENTRO	2.13 UMA
12	1	CALLE EMILIO CARRANZA	CENTRO	2.13 UMA
13	1	MATAMOROS HASTA PLUTARCO ELIAS CALLES.	CENTRO	2.13 UMA

<b>ZONA CATASTRAL 002</b>				
<b>NÚMERO</b>	<b>ZONA:</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:</b>	<b>COLONIA</b>	<b>VALOR POR M2</b>
14	2	CALLE IGNACIO M. ALAMRANO	SAN JUAN	1.66 UMA
15	2	CALLE CINCO DE MAYO	SAN JUAN	1.66 UMA
16	2	CALLE BENITO JUAREZ HASTA INTERSECCION PLUTARCO ELIAS CALLES	SAN JUAN	1.66 UMA
17	2	CALLE REFORMA	SAN JUAN	1.66 UMA
18	2	GENERAL OCTAVIO LEYVA GARCÍA	SAN JUAN	1.66 UMA
19	2	CERRADA 5 DE MAYO 1	SAN JUAN	1.66 UMA
20	2	CERRADA 5 DE MAYO 2	SAN JUAN	1.66 UMA
21	2	CERRADA 5 DE MAYO 3	SAN JUAN	1.66 UMA
22	2	PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ	SAN JUAN	1.66 UMA
23	2	CALLE JUAN N. ÁLVAREZ	SAN JUAN	1.66 UMA
24	2	CALLE PLUTARCO ELIAS CALLES	SAN JUAN	1.66 UMA
25	2	CALLE ALLENDE	LA GUADALUPANA	1.66 UMA
26	2	5 DE FEBRERO	LA GUADALUPANA	1.66 UMA

<b>ZONA CATASTRAL 002</b>				
<b>NÚMERO</b>	<b>ZONA:</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:</b>	<b>COLONIA</b>	<b>VALOR POR M2</b>
27	2	NIÑOS HEROES	LA GUADALUPANA	1.66 UMA
28	2	CUAUHTEMOC	LA GUADALUPANA	1.66 UMA
29	2	PLAN DE AYUTLA	LA LAJA	1.66 UMA
30	2	JUSTO SIERRA	LA LAJA	1.66 UMA
31	2	PRIMERO DE MAYO	LA LAJA	1.66 UMA
32	2	JOSE MARÍA MORELOS Y PAVON	LA LAJA	1.66 UMA
33	2	CERRADA DE MORELOS	LA LAJA	1.66 UMA
34	2	FRANCISCO I MADERO	TRES PALOS	1.66 UMA
35	2	PRIMERO DE MAYO	TRES PALOS	1.66 UMA
36	2	EMILIANO ZAPATA	MAGISTERIO	1.66 UMA
37	2	CERRADA BENITO MORALES	MAGISTERIO	1.66 UMA
38	2	IGNACIO ALTAMIRANO	MAGISTERIO	1.66 UMA
39	2	JAIME TORRES BODET	MAGISTERIO	1.66 UMA
40	2	JUAN VASCONCELOS	MAGISTERIO	1.66 UMA
41	2	RUBEN MORA GUTIERREZ	MAGISTERIO	1.66 UMA
42	2	FRANCISCO I MADERO	MAGISTERIO	1.66 UMA
43	2	CERRADA ARMONÍA	MAGISTERIO	1.66 UMA
44	2	EL ENCANTO	MAGISTERIO	1.66 UMA
45	2	MARIANO MATAMOROS	SAN JUAN LOMITA	1.66 UMA
46	2	REFORMA	SAN JUAN LOMITA	1.66 UMA

<b>ZONA CATASTRAL 003</b>				
<b>NÚMERO</b>	<b>ZONA:</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:</b>	<b>COLONIA</b>	<b>VALOR POR M2</b>
47	3	PROLONGACION BENITO JUÁREZ	SAN JUAN, DEL ARROYO HACIA SAN FRANCISCO	1.42 UMA
48	3	IGNACIO MANUEL ALTTAMIRANO	SAN JUAN, DEL ARROYO HACIA SAN FRANCISCO	1.42 UMA
49	3	CALLES SIN NOMBRE	SAN JUAN, DEL ARROYO HACIA SAN FRANCISCO	1.42 UMA
50	3	5 DE MAYO	UNIÓN Y PROGRESO	1.42 UMA
51	3	CALLES SIN NOMBRE	UNIÓN Y PROGRESO	1.42 UMA
52	3	LA ALMENDRA	ADOLFO RAMÍREZ	1.42 UMA
53	3	PANTEON SAN ISIDRO	ADOLFO RAMÍREZ	1.42 UMA
54	3	ESCUELA PREPARATORIA	ADOLFO RAMÍREZ	1.42 UMA
55	3	CALLES SIN NOMBRE	ADOLFO RAMÍREZ	1.42 UMA

<b>ZONA CATASTRAL 004</b>				
<b>NÚMERO</b>	<b>ZONA:</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:</b>	<b>COLONIA</b>	<b>VALOR POR M2</b>
56	4	CALLES SIN NOMBRE	LA PONDEROSA	1.30 UMA
57	4	ORQUÍDEA	B. RAMÍREZ	1.30 UMA
58	4	ROSA	B. RAMÍREZ	1.30 UMA
59	4	NARDO	B. RAMÍREZ	1.30 UMA
60	4	JAMAICA	B. RAMÍREZ	1.30 UMA

<b>ZONA CATASTRAL 004</b>				
<b>NÚMERO</b>	<b>ZONA:</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:</b>	<b>COLONIA</b>	<b>VALOR POR M2</b>
61	4	CALLEJON SIN NOMBRE	B. RAMÍREZ	1.30 UMA
62	4	CALLES SIN NOMBRE	B. RAMÍREZ	1.30 UMA

<b>ZONA CATASTRAL 005</b>				
<b>NÚMERO</b>	<b>ZONA:</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:</b>	<b>COLONIA</b>	<b>VALOR POR M2</b>
63	5	CALLES SIN NOMBRE	DEL PERDÓN	1.18 UMA
64	5	CALLE DEL CBTA	DEL PERDÓN	1.18 UMA
65	5	UNIDAD DEPORTIVA	DEL PERDÓN	1.18 UMA
66	5	CALLES SIN NOMBRE	LOS DIAZ	1.18 UMA
67	5	CALLES SIN NOMBRE	SAN JUAN LOMITA (DE LA CARRETERA HACIA ARRIBA)	1.18 UMA
68	5	CALLES SIN NOMBRE	FLOR DE LA JAMAICA	1.18 UMA

<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/M2</b>
<b>HABITACIONAL</b>	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
<b>CISTERNAS</b>	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
	AREAS 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 dalas 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, 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 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 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.

#### **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, dadas 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, contratrabes 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 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 6.0 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, dadas de cerramiento, traveses 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.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** El presente Decreto entrará 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.

**ARTICULO 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 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 **Tecoaapa**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de 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 **Tecoanapa**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

**DIPUTADO PRESIDENTE**

**ALBERTO CATALÁN BASTIDA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**PERLA XÓCHITL GARCÍA SILVA**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**OLAGUER HERNÁNDEZ FLORES**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 425 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 2020.)