

**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 Tecpan de Galeana, 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 AYTO/PM/791/2019, de fecha 15 de octubre de 2019, el Ciudadano Lic. Jesús Yasir Deloya Díaz, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, 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 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**

*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 **Tecpan de Galeana**, 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 ordinaria de cabildo de fecha 10 de octubre de 2019, de la que se desprende que los 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 **Tecpan de Galeana**, 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 **SAF/157/2019**, fechado el 9 de octubre de 2019 el H. Ayuntamiento de **Tecpan de Galeana**, 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/863/2019 de fecha 10 de Octubre del 2019 emite contestación de la manera siguiente: “**observando una modificación de los valores haciendo referencia a un estudio, en referencia a los 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 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.”***

*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:*

#### **IV. 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 **Tecpan de Galeana**, 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 **Tecpan de Galeana**, 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 15% durante el primer mes, el 12% en el segundo mes y un 10% 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 y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2020.*

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

*Que 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.*

*Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Tecpan de Galeana**, 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, 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 quinto transitorio para quedar como sigue:*

**“ARTICULO QUINTO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tecpan de Galeana**, 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 Tecpan de Galeana, 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 426 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 TECPAN DE GALEANA, 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 **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2020, en los siguientes términos:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2020.**

No.	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMAS	
		DISTANCIA A VIAS DE COMUNICACIÓN O CENTROS DE CONSUMO	
Prog.		A Menos de 20 Km	A Más de 20 Km
1	Terrenos De Riego	52.23	26.12
2	Terrenos De Humedad (Cocotero Y Otros)	26.12	12.68
3	Terrenos De Temporal	26.12	19.58

4	Terrenos De Agostadero Laborable	13.06	10.45
5	Terrenos De Agostadero Cerril	10.45	6.52
6	Monte Alto En Explotación Forestal	63.39	39.18
7	Monte Alto Sin Explotación Forestal	26.12	12.68

## 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 Explotacion 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 Explotacion Forestal.**

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

<b>II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.</b>				
<b>ZONA CATASTRAL 001</b>				
<b>No.</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>ENTRE CALLES</b>	<b>VALOR/M2 UMA</b>
1	Centro	Av. Independencia	H. Galeana Y Av. Tecpan	2.13
2	Centro	Reforma	H. Galeana Y Carlos Darwin	2.13
3	Centro	H. Galeana	Gral. Ramos Y Demetrio Ramos	2.13
4	Centro	Gral. Enrique Angon	Reforma Y Jose E. Solis	2.13
5	Centro	Gral. Ramos	Luis Pasteur Y Josefa Ortiz De Dominguez	2.13
6	Centro	Demetrio Ramos	Ana Acosta Y Gral. Enrique Angon	2.13
7	Centro	Ana Acosta	Plan De Ayutla Y Gral. Ramos	2.13
8	Centro	Isaac Newton	Jose E. Solis Y Luis Pasteur	2.13
9	Centro	Luis Pasteur	Hermenegildo Galeana Y Jose E. Solis	2.13
10	Centro	Ayuntamiento	Jose E. Solis Y Reforma	2.13
11	Centro	Gral. Berdeja	Gral. Enrique Angon Y Ayuntamiento	2.13
12	Centro	Juan Alvarez	Reforma Y Gral. Berdeja	2.13
13	Centro	Progreso	Gral. Enrique Angon Y Ayuntamiento	2.13
14	Centro	Pablo Galeana	Jose E. Solis Y Benito Juarez	2.13
15	Centro	Juan Alvarez	Independencia Y Reforma	2.13

16	Centro	Av. San Bartolo	H. Galeana Y El Puente Tecpan	2.13
17	Centro	Josefa Ortiz De Dominguez	Av. San Bartolo Y Apolonio Castillo	2.13
18	Centro	Gral. Martinez	Av. San Bartolo Y Apolonio Castillo	2.13

<b>III. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.</b>				
<b>ZONA CATASTRAL 002</b>				
<b>No.</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>ENTRE CALLES</b>	<b>VALOR/M2 UMAS</b>
1	Centro	Zacazonapa, 13 De Abril Y Ana Acosta	Plan De Ayutla Y Rio Tecpan	2.07
2	Centro	Apolonio Castillo, Luis Pasteur Y Ayuntamiento	Calle Reforma Y Prado	2.07
3	Centro	Gral. Martinez	Av. San Bartolo Y Rio Tecpan	2.07
4	Centro	Cuhautemoc	Apolonio Castillo Y Rio Tecpan	2.07
5	Centro	16 De Septiembre	Gral. Ramos Y Apolonio Castillo	2.07
6	Centro	Morelos	Aldama Y Gral. Martinez	2.07
7	Centro	Aldama	Apolonio Castillo Y Gral. Ramos	2.07
8	Centro	Josefa Ortiz De Dominguez	Rio Tecpan Y San Bartolo	2.07
9	Centro	Julio Adams	Apolonio Castillo Y Rio Tecpan	2.07

10	Centro	Puente Roto, Hermenegildo Galeana	Rio Tecpan Y Av. Independencia	2.07
11	Centro	Isaac Newton	Apolonio Castillo Y Plaza Principal	2.07
12	Centro	Jose E. Solis, Plaza Principal Gral. Ramos Y Cesario Ramos	Ayuntamiento Y Prado	2.07
13	Centro	Plan De Ayutla Y Nicolas Bravo	Hermenegildo Galeana Y La Lagunilla	2.07
14	Centro	Gral. Berdeja	Ayuntamiento Y Gral. Enrique Angon	2.07
15	Centro	Progreso	Ayuntamiento Y Gral. Enrique Angon	2.07
16	Centro	Demetrio Ramos	Gral. Enrique Angon Y Ana Acosta	2.07
17	Centro	Pablo Galeana	Reforma Y Rio Tecpan	2.07
18	Centro	Alejandro Volta	Reforma Y Rio Tecpan	2.07
19	Centro	Rio Escondido	Reforma Y Rio Tecpan	2.07
20	Centro	Blas Pascal	Reforma E Independencia	2.07

<b>II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.</b>				
<b>ZONA CATASTRAL 003</b>				
<b>No.</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>ENTRE CALLES</b>	<b>VALOR/M2 UMAS</b>
1	Col. El Pri	Yucatan	Vicente Montesinos Y Puerto Vallarta	2.03
2	Col. El Pri	Vicente Montesinos	Av. San Bartolo Y Tabasco	2.03
3	Col. El Pri	Guillermo Prieto	Aquiles Serdan Y Tabasco	2.03
4	Col. El Pri	Tabasco	Chiapas Y Veracruz	2.03
5	Col. El Pri	Aquiles Serdan	Guillermo Prieto Y Adolfo Lopez Mateos	2.03
6	Col. El Pri	Valente De La Cruz	Benito Juarez Y Av. San Bartolo	2.03
7	Col. El Pri	Plutarco Elias Calles	Av. San Bartolo Y Plutarco Elias Calles	2.03
8	Col. El Pri	Plutarco Elias Calles	Av. San Bartolo Y Valente De La Cruz	2.03
9	Col. El Pri	Pascual Orozco	Av. San Bartolo Y Valente De La Cruz	2.03
10	Col. El Pri	Alvaro Obregon	Valente De La Cruz Y Vicente Guerrero	2.03
11	Col. Francisco I. Madero	Adolfo Lopez Mateos	Independencia Y Pinos Suarez	2.03
12	Col. Francisco I. Madero	Gral. Anaya	Valente De La Cruz Y Pinos Suarez	2.03
13	Col. Francisco I. Madero	Pinos Suarez	Juan N. Alvarez Y Mariano Matamoros	2.03

14	Col. Francisco I. Madero	Ponciano Arriaga	Gral. Anaya Y Juan N. Alvarez	2.03
15	Col. Revolucion	Juan N. Alvarez	Ponciano Arriaga Y Pinos Suarez	2.03
16	Col. Revolucion	Benito Juarez	El Fortin Y Valente De La Cruz	2.03
17	Col. Revolucion	Ignacio Ramirez	Independencia Y Col. El Tanque	2.03
18	Col. Revolucion	Amadeo Vidales	Reforma Y Filo Del Cerro	2.03
19	Col. El Fortin	Gómez Farias	Benito Juarez Y Cerrada Amadeo Vidales	2.03
20	Col. El Fortin	Ignacio Zaragoza	Amadeo Vidales Y Zagoza	2.03
21	Col. El Fortin	El Fortin	Mariano Escobedo, Independencia Y Cerrada Valente De La Cruz	2.03
22	Col. El Fortin	Valente De La Cruz	Filo Del Cerro Y Zapata	2.03
23	Col. Emiliano Zapata	Juan Morelos, Zapata	Independencia Y Lerdo De Tejada	2.03
24	Col. Emiliano Zapata	Lerdo De Tejada	Independencia Y Ruben Figueroa	2.03
25	Col. Emiliano Zapata	Justino Romero	Av. Independencia Y Lerdo De Tejada	2.03
26	Col. Linda Vista	Manuel Doblado	Silvestre Catro Y Justino Romero	2.03
27	Col. Linda Vista	Ruben Figueroa	Ignacio De La Torre Y Lerdo De Tejada	2.03
28	Col. Linda Vista	Gonzalez Ortega	Justino Romero Y Silvestre Castro	2.03
29	Col. Linda Vista	Ignacio Mejia	Av. Independencia Y El Tanque	2.03

30	Col. Linda Vista	Carlos Darwin	Av. Independencia Y Reforma	2.03
31	Col. Linda Vista	Galileo Galilei	Av. Independencia Y Reforma	2.03
32	Col. Linda Vista	Morelos Y Rodrigo Iturburu	Reforma Y Lazaro Cardenas	2.03
33	Col. Linda Vista	Ignacio De La Torre	Ignacio Mejia Y Jose Maria Iglesias	2.03
34	Col. Linda Vista	Lazaro Cardenas	Ignacio Mejia Y Jose Maria Iglesias	2.03
35	Col. Linda Vista	Galena	Galileo Galilei Y Vicente Guerrero	2.03
36	Col. Caballero Aburto	Primavera	Reforma E Independencia	2.03
37	Col. Caballero Aburto	Invierno	Primavera Y Otoño	2.03
38	Col. Caballero Aburto	Verano	Invierno E Independencia	2.03
39	Col. Caballero Aburto	Vicente Guerrero Y Jose Maria Iglesias	Reforma Y Av. Mexico	2.03
40	Col. Caballero Aburto	Gabino Barrera	Independencia Y Av. Mexico	2.03
41	Col. Caballero Aburto	Las Echeverria	Independencia Y Av. Mexico	2.03
42	Col. Caballero Aburto	Sostenes Rocha	Av. Independencia Y Av. Mexico	2.03
43	Col. Caballero Aburto	Av. Tecpan	Independencia Y Av. Mexico	2.03
44	Col. Caballero Aburto	Sonora	Luis Echeverria Y Sostenes Rocha	2.03
45	Col. Caballero Aburto	Beethoven	Independencia Y Sostenes Rocha	2.03

46	Col. Caballero Aburto	Cristobal Colon	Sonora Y Av. Mexico	2.03
47	Col. Caballero Aburto	Monterrey	Sonora Y Av. Mexico	2.03
48	Col. Caballero Aburto	Av. Mexico	Sitio De Cuautla Y Av. Tecpan	2.03
49	Col. Caballero Aburto	Queretaro	Av. Tecpan Y Sitio De Cuautla	2.03
50	Col. Caballero Aburto	Rafael Armenta	Sitio De Cuatla Y Av. Tecpan	2.03
51	Col. Caballero Aburto	Niño Artillero	Francisco Villa Y Cristobal Colon	2.03
52	Col. Caballero Aburto	Calle Progreso	Av. Mexico Y Niño Artillero	2.03

<b>V. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.</b>				
<b>ZONA CATASTRAL 004</b>				
<b>No.</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>ENTRE CALLES</b>	<b>VALOR/M2 UMAS</b>
1	Col. El Cerrito	Manuel Ramos Arispe	Av. Jose E. Solis Y Agustin De Iturbide	1.82
2	Col. El Cerrito	Vicente Guerrero	Av. Jose E. Solis Y Av. Hermenegildo Galeana	1.82
3	Col. El Cerrito	Niños Héroes	Av. Jose E. Solis Y Av.	1.82
			Hemenegildo Galeana	1.82
4	Col. El Cerrito	Av. José E. Solís	Arroyo De Ajuquiac Y Camino El Espinalillo	1.82

5	Col. Vicente	Calle Sin Nombre	Carretera Nacional	1.82
6	Guerrero		Acapulco-Zihuatanejo	1.82
7	Col. Las Tunas	Calle Sin Nombre	Carretera Nacional Acapulco-Zihuatanejo	1.82
8	Col. Ramos	Calle Sin Nombre	Carretera Nacional Acapulco-Zihuatanejo	1.82
9	Col. El Suchil	Calle Sin Nombre	Carretera Nacional Acapulco-Zihuatanejo	1.82

<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>. UMAS</b>
<b>HABITACIONAL</b>	Precaria	HAB	0.88
	Económica	HBB	1.00
	Interés Social	HCB	0.95
	Regular	HDB	0.97
	Interés Medio	HEB	1.18
	Buena	HFB	1.30
	Muy Buena	HGB	1.77

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
<b>COMERCIAL</b>	Económica	CAB	3.31
	Regular	CBB	5.32
	Buena	CCB	7.69
	Muy Buena	CDB	19.02
	Tienda De Autoservicio	CFB	22.82
	Tiendas departamentales	CFB	

USO	CLASE ECONÓMICA	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 UMAS
<b>INDUSTRIAL</b>	Económica	IAB	2.46
	Ligera	IAB	2.58
	Mediana	IBB	3.07
	Pesada	ICB	3.69

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	Regular	OAB	4.30
	Buena	OBB	4.92
	Muy Buena	OCB	5.54

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
INSTALACIONES ESPECIALES	Cisternas	EAB	13.71

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Estacionamiento Descubierta	FAB	2.07
	Estacionamiento Cubierta	FBB	3.02
	Albercas	FCB	1.23
	Bardas De Tabique	FDB	1.30
	Áreas Jardinadas	FEB	0.86
	Palapas	FFB	2.13

## 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 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 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, 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, dadas 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 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, travesaños 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, contraventeos 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 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 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, dalas 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.

## **INSTALACIONES ESPECIALES.**

### **Cisternas.**

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

## **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **Estacionamiento Descubierta.**

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

### **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.

**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

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítanse el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

**ARTICULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tecpan de Galeana**, 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.

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 426 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 TECPAN DE GALEANA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2020.)