

**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 03 de diciembre del 2020, la Diputada y Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

**I. “ANTECEDENTES GENERALES**

*Que por oficio número 4370/10/2020, de fecha 15 de octubre de 2020, el Ciudadano Crescencio Reyes Torres, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021.*

*Que el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 20 de octubre del año dos mil veinte, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/3ER/SSP/DPL/0235/2020 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 2021 en relación a las del ejercicio inmediato anterior,*

### **III. CONSIDERACIONES**

*Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2021, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 30 de septiembre de 2020, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número 476/10/2020 fechado el 3 de agosto de 2020, el H. Ayuntamiento de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2021; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/663/2020** de fecha 5 de octubre de 2020, emite contestación de la manera siguiente:*

***“una vez revisada la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio 2021 del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, observando que se toma como base los valores vigentes en el 2019, se validan ya que cuentan con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 266 y su reglamento.”***

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

#### **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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2021, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que el Ayuntamiento Municipal de **La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero**, señala en el considerando tercero de 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% y el 12% en febrero, así mismo considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes.

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca, 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 **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2021, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se observó que señala la tasa del 12 al millar, conforme a la validación de la Coordinación General de Catastro para el 2021, 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 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2021, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en sesiones de fecha 03 y 04 de diciembre del 2020, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

**DECRETO NÚMERO 548 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 LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021.**

ZONA CATASTRAL	CLAVE DE POBLACIÓN	CLAVE DE ZONA	DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE PREDIO	VALOR EN U M A/HA	CONVERSIÓN U M A/PESOS M.N
0000	0000	0001	Terrenos con límite de zona federal	1,055.68	<b>91,717.48</b>
0000	0000	0002	Terrenos de Riego	537.32	<b>46,682.36</b>
0000	0000	0003	Terrenos de Humedad	132.94	<b>11,549.83</b>
0000	0000	0004	Terrenos de Temporal	348.94	<b>30,315.91</b>
0000	0000	0005	Terrenos de Agostadero	139.07	<b>12,082.40</b>

0000	0000	0006	Laborable	12.64	<b>1,098.16</b>
0000	0000	0007	Terrenos de Agostadero Cerril Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	208.61	<b>18,124.04</b>

ZONA CATASTRAL	CLAVE DE POBLACIÓN	CLAVE DE ZONA	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR EN U M A/M <sup>2</sup> .	CONVERSIÓN U M A/PESOS M.N
----------------	--------------------	---------------	--	---------------------------------	----------------------------

### POBLACIÓN DE TRONCONES

0000	0001	0001	Predios colindantes a zona federal	3.29	<b>285.84</b>
0000	0001	0002	Predios ubicados al lado noreste de la calle sin nombre paralela a la zona federal del Océano Pacífico.	2.30	<b>199.82</b>
0000	0001	0003	Predios ubicados sobre la calle principal de acceso al pueblo de troncones.	2.09	<b>181.58</b>
0000	0001	0004	Resto de los predios ubicados en la población.	1.39	<b>120.76</b>

### POBLACIÓN DE LA UNIÓN

0000	0002	0001	Predios ubicados en la zona centro de la población (zona I)	67.00	<b>5,820.96</b>
0000	0002	0002	Predios ubicados en la zona media de la población (zona II)	33.00	<b>2,867.04</b>
0000	0002	0003	Predios ubicados en la zona periférica de la población (zona III).	0.20	<b>17.38</b>

### ENTRONQUE LA UNIÓN

0000	0003	0001	Predios ubicados en la zona centro de la población (zona I)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0003	0002	Predios ubicados en la zona media de la población (zona II)	0.27	<b>23.46</b>
0000	0003	0003	Predios ubicados en la zona periférica de la población (zona III).	0.20	<b>17.38</b>

### LAS TINAJAS

0000	0004	0001	Predios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0004	0002	Predios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.27	<b>23.46</b>
0000	0004	0003	Predios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.20	<b>17.38</b>

### LAS LAGUNAS

0000	0005	0001	Predios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0005	0002	Predios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.27	<b>23.46</b>
0000	0005	0003	Predios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.20	<b>17.38</b>

### LOS LLANOS DE TEMALHUACAN (LA SALADITA)

0000	0006	0001	Predios ubicados con límite de zona federal (zona I)	2.30	<b>199.82</b>
0000	0006	0002	Predios de tipo residencial (zona II)	1.62	<b>140.75</b>
0000	0006	0003	Predios ubicados en la zona popular (zona III).	0.73	<b>63.42</b>

### LA SALADITA

0000	0007	0001	Predios ubicados con límite de zona federal (zona I)	2.78	<b>241.53</b>
0000	0007	0002	Predios de tipo residencial (zona II)	2.28	<b>198.09</b>
		0003	Predios ubicados en la zona popular (zona III).	2.15	<b>186.79</b>
0000	0007	0004	Predios ubicados en el resto de la población.	1.39	<b>120.76</b>

### LAGUNILLAS

0000	0008	0001	Predios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.67	<b>58.21</b>
0000	0008	0002	Predios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0008	0003	Predios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.33	<b>28.67</b>

### HUERTAS CAMPESTRES -HUPIXTAPA

0000	0009	0001	Predios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.67	<b>58.21</b>
0000	0009	0002	Predios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0009	0003	Predios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.33	<b>28.67</b>

### LA MAJAHUA

0000	0010	0001	Predios ubicados con límite de zona federal (zona I)	2.30	<b>199.82</b>
0000	0010	0002	Predios de tipo residencial (zona II)	1.62	<b>140.75</b>
0000	0010	0003	Predios ubicados en la zona popular (zona III).	0.73	<b>63.42</b>
0000	0010	0004	Predios ubicados en zona comercial	1.40	<b>121.63</b>

### EL CHICO- EL ROBLE- EL CAPIRE

0000	0011	0001	Predios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.47	<b>40.83</b>
0000	0011	0002	Predios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.33	<b>28.67</b>
0000	0011	0003	Predios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.27	<b>23.46</b>
0000	0011	0004	Predios ubicados en zona federal del Capire	1.13	<b>98.17</b>



### JOLUTA

0000	0012	0001	Pedios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0012	0002	Pedios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.27	<b>23.46</b>
0000	0012	0003	Pedios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.20	<b>17.38</b>

### FELICIANO (BOCA DE LA LEÑA)

0000	0013	0001	Pedios sub-urbanos zona federal (zona I)	1.00	<b>86.88</b>
0000	0013	0002	Pedios sub-urbanos (zona II)	0.47	<b>40.83</b>
0000	0013	0003	Pedios sub-urbanos (zona III).	0.40	<b>34.75</b>

### LAS PEÑITAS

0000	0014	0001	Pedios sub-urbanos zona federal (zona I)	1.00	<b>86.88</b>
0000	0014	0002	Pedios sub-urbanos (zona II)	0.47	<b>40.83</b>
0000	0014	0003	Pedios sub-urbanos (zona III).	0.40	<b>34.75</b>

### ZORCUA

0000	0015	0001	Pedios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0015	0002	Pedios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.27	<b>23.46</b>
0000	0015	0003	Pedios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.20	<b>17.38</b>

### POBLACIÓN DE PETACALCO

0000	0016	0001	Pedios ubicados con límite de zona federal (zona I)	1.35	<b>117.29</b>
0000	0016	0002	Pedios de tipo residencial (zona II)	0.61	<b>53.00</b>
0000	0016	0003	Pedios ubicados en la zona popular (zona III).	0.49	<b>42.57</b>
0000	0016	0004	Pedios ubicados en la zona comercial	0.58	<b>50.39</b>
0000	0016	0005	Pedios ubicados en zona industrial	2.02	<b>175.50</b>

### SAN FRANCISCO

0000	0017	0001	Pedios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0017	0002	Pedios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.27	<b>23.46</b>
0000	0017	0003	Pedios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.20	<b>17.38</b>

### NARANJITO

0000	0018	0001	Pedios ubicados a un costado de la Carretera Nacional	0.47	<b>40.83</b>
0000	0018	0002	Pedios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0018	0003	Pedios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.27	<b>23.46</b>
0000	0018	0004	Pedios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.20	<b>17.38</b>

### ZACATULA –TAMACUAS

0000	0019	0001	Pedios ubicados en zona habitacional (zona I)	0.67	<b>58.21</b>
0000	0019	0002	Pedios ubicados en zona habitacional (zona II)	0.40	<b>34.75</b>
0000	0016	0003	Pedios ubicados en zona habitacional (zona III).	0.33	<b>28.67</b>

**II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN  
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2021**

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR EN UMA/M<sup>2</sup>.</b>	<b>VALOR EN PESO M/N.</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAB	3.49	<b>303.21</b>
	ECONÓMICA	HBB	10.46	<b>908.76</b>
	INTERÉS SOCIAL	HCB	11.15	<b>968.71</b>
	REGULAR	HDB	12.62	<b>1,096.43</b>
	BUENA	HEB	17.69	<b>1,536.91</b>
	MUY BUENA	HFB	20.91	<b>1,816.66</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	CAB	11.15	<b>968.71</b>
	REGULAR	CBB	15.34	<b>1,332.74</b>
	BUENA	CCB	17.74	<b>1,541.25</b>
	MUY BUENA	CDB	18.12	<b>1,574.27</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	LIGERA	IAB	11.71	<b>1,017.36</b>
	MEDIANA	IBB	17.56	<b>1,525.61</b>
	PESADA	ICB	18.40	<b>1,598.59</b>
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	REGULAR	OAB	25.10	<b>2,180.69</b>
	BUENA	OBB	29.27	<b>2,542.98</b>
	MUY BUENA	OCB	36.25	<b>3,149.40</b>

INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO	OEB	13.80	<b>1,198.94</b>	
	DESCUBIERTO			<b>1,198.94</b>	
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OEB	13.80		
	ALBERCA	OFB	21.33	<b>1,853.15</b>	
	CANCHA DE FUTBOL	OGB	1.00	<b>86.88</b>	
	CANCHA DE BASQUETBOL	OHB	2.25	<b>195.48</b>	
	<hr/>				
	CANCHA DE FRONTON	OIB	2.25	<b>195.48</b>	
	CANCHA DE SQUASH	OJB	2.25	<b>195.48</b>	
	CANCHA DE TENIS	OKB	1.76	<b>152.91</b>	
	BARDAS DE TABIQUE	OLB	2.92	<b>253.69</b>	
	CISTERNAS	OMB	13.68	<b>1,188.52</b>	
	AREAS JARDINADAS	ONB	1.11	<b>96.44</b>	
	PALAPAS	OOB	10.62	<b>922.67</b>	
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS,	OPB	3.45	<b>345</b>	

## 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 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.

## 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, ambarro, 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 menos 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 tenado 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 120m' de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

***Buena.***

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m' 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 ciclópico, 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 m2 y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie del 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 tenado, 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, 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 o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

## **USO INDUSTRIAL**

### **Industrial Ligera**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin divisiones 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 8.0 metros con elementos horizontales estructurales



de más de 1.0 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **Industrial 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 adecuadas a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados y 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.

### **Industrial 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.

## **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, dadas de cerramiento, traveses y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azolea 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 Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **Estacionamiento Descubierta**

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

### **Estacionamiento Cubierta**

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.

### **Albercas**

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.

### **Canchas de fútbol, básquetbol, frontón, squash, o tenis.**

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

### **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**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2021.

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

**ARTÍCULO TERCERO.-** Remítase el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **La Unión de Isidoro Montes de Oca**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2021, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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

**DIPUTADA PRESIDENTA**

**EUNICE MONZÓN GARCÍA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**CELESTE MORA EGUILUZ**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**FABIOLA RAFAEL DIRCIO**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 548 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 LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).