

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 Tlapehuala, 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 PM/2020/0197, de fecha 14 de octubre de 2020, la Ciudadana Licenciada Anabel Balbuena Lara, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlapehuala**, 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 **Tlapehuala**, 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 2019, 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 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 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 **Tlapehuala**, 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 09 de octubre de 2020, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimidad** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Tlapehuala**, 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**, mediante oficio sin número, fechado el 14 de octubre de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlapehuala**, 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 **SFA/SI/CGC/704/2020**, de fecha 14 de octubre de 2020, emite contestación de la manera siguiente: “**Una vez revisado el Proyecto de Tabla de Valores Catastrales que propone para el ejercicio fiscal 2021, se observa se adicionaron nuevos tramos de calle, además de que realizó una clasificación de calles por barrio, en lo general los valores de terreno y construcción para el año 2021, son los mismos del año 2020, los cuales se encuentran indexados a la Unidad de Medida y Actualización (UMA), los que deberán tener la dinámica de crecimiento que el INEGI determine para el próximo año 2021, y de igual manera se aplicará la tasa del 4 al millar anual para determinar el impuesto predial de los contribuyentes, misma que deberá establecerse en la Ley de Ingresos de su municipio para ese mismo ejercicio fiscal, por lo que se informa que se valida el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, toda vez que cuenta con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento**”.*

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

*“**PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2021, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados; la presente Tabla de Valores cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.*

***SEGUNDO.-** Que tomando en cuenta su ubicación, infraestructura y equipamiento urbano, así como los servicios públicos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, tratándose de los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución o acopio y abasto, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, tratándose de los predios rústicos; y las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rústico y Construcción, las cuales serán aplicables para el ejercicio fiscal del año 2021.*

***TERCERO.-** Debido a que la economía del Municipio se encuentra muy vulnerable por la pandemia Covid-19 se decidió tomar como base los mismos valores del ejercicio fiscal 2020, para el ejercicio fiscal 2021, los cuales ya se encuentran indexados a la UMA con la finalidad de que sea el INEGI quien*

determine los incrementos anuales a dichos valores. Además de que se propone continuar con las misma tasa de 4 al millar anual, tratando de fomentar el pago del impuesto predial, ya que en el Municipio de Tlapehuala, Gro., no se recaudan suficientes ingresos propios; además de que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante los dos primeros meses del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 50%.

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 barrios, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

QUINTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número S/N fechado el 14 de octubre de 2020, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2021; con oficio número SFA/SI/CGC/704/2020 de fecha 14 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 de las contribuciones inmobiliarias para el ejercicio 2021 del municipio de Tlapehuala, Gro., se observa que cuentan con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.**

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracciones 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 **Tlapehuala, 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 **Tlapehuala**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante los dos primeros meses del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el mismo descuento del 50%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad y tomando en cuenta que en la iniciativa que se analiza no se establece el descuento a las personas adultas mayores (INAPAM), madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2021.*

*Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Tlapehuala**, 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 buscan 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 esta Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2020**, para que el incremento del próximo año 2021 sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.*

*Que esta Comisión Dictaminadora, con pleno respeto de las facultades tributarias del Municipio de **Tlapehuala**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2021, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el*

*artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un **artículo tercero transitorio**, para quedar como sigue:*

“ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlapehuala, 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 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 Tlapehuala, 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 561 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 TLAPEHUALA, 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 **Tlapehuala**, 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 DEL 2021.

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. UMA
1	Terrenos de Riego	17.75
2	Terrenos de Humedad	21.30
3	Terrenos de Temporal	15.98
4	Terrenos de Agostadero Laborable	15.33
5	Terrenos de Agostadero Cerril	9.47
6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	4.14
7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	29.59

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO.

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.

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.

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

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.

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.

TERRENOS DE MONTE ALTO 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.

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

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021				
SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE	VALOR POR M² EN UMA
001 BARRIO C E N T R O				
001	001	001	AVENIDA DE LA JUVENTUD	2.96
001	001	002	PORTAL DE LAS FLORES	2.96
001	001	003	PORTAL MERCADERES	2.96
001	001	004	PORTAL 5 DE MAYO	2.96
001	001	005	CALLEJÓN SUR	2.96

001	001	006	IGNACIO ZARAGOZA	2.96
001	001	007	HERMENEGILDO GALEANA	2.96
001	001	008	H. COLEGIO MILITAR	2.96
001	001	009	AVENIDA MORELOS	2.96
001	001	010	BALTAZAR R. LEYVA Y MANCILLA	2.96
001	001	011	BENITO JUÁREZ	2.96
001	001	012	16 DE SEPTIEMBRE	2.96
001	001	013	INDEPENDENCIA	2.96
002 BARRIO CUETZALA				
001	002	014	EMILIANO ZAPATA	2.72
001	002	015	VICENTE GUERRERO	2.72
001	002	016	AQUILES SERDÁN	2.72
001	002	017	MARIANO ABASOLO	2.72
001	002	018	20 DE NOVIEMBRE	2.72
003 BARRIO DE SAN ISIDRO				
001	003	019	INDEPENDENCIA	2.72
001	003	020	5 DE FEBRERO	2.72

001	003	021	MONTES DE OCA	2.72
001	003	022	JUAN ALDAMA	2.72
001	003	023	REFORMA	2.72
001	003	024	16 DE SEPTIEMBRE	2.72
001	003	025	EMILIANO ZAPATA	2.72
001	003	026	15 DE MAYO	2.72
004 BARRIO DE SAN JERÓNIMO				
001	004	027	BALTAZAR R. LEYVA Y MANCILLA	2.37
001	004	028	CALVARIO	2.37
001	004	029	MIGUEL HIDALGO	2.37
001	004	030	IGNACIO ZARAGOZA	2.37
005 BARRIO CARRETERA				
001	005	031	AVENIDA DE LA JUVENTUD	2.37
001	005	032	AVENIDA MORELOS	2.37
001	005	033	BALTAZAR R. LEYVA Y MANCILLA	2.37

001	005	034	AQUILES SERDÁN	2.37
001	005	035	5 DE FEBRERO	2.37
001	005	036	BELISARIO DOMÍNGUEZ	2.37
001	005	037	ANDRÉS JAIMES	2.37
006 BARRIO PETATLÁN				
001	006	038	CALLEJÓN SUR	2.72
001	006	039	IGNACIO ZARAGOZA	2.72
001	006	040	HERMENEGILDO GALEANA	2.72
001	006	041	AQUILES SERDÁN	2.72
001	006	042	NIÑOS HÉROES	2.72
007 BARRIO CALVARIO				
001	007	043	IGNACIO ZARAGOZA	2.37
001	007	044	AVENIDA MORELOS	2.37
001	007	045	MIGUEL HIDALGO	2.37
001	007	046	BELISARIO DOMÍNGUEZ	2.37

001	007	047	BALTAZAR R. LEYVA Y MANCILLA	2.37
008 BARRIO ESQUIPULA				
001	008	048	16 DE SEPTIEMBRE	2.37
001	008	049	INDEPENDENCIA	2.37
001	008	050	AQUILES SERDÁN	2.37
001	008	051	5 DE FEBRERO	2.37
001	008	052	REFORMA	2.37
009 BARRIO ALMOLOYITA				
001	009	053	20 DE NOVIEMBRE	2.37
001	009	054	CALVARIO	2.37
001	009	055	BELISARIO DOMÍNGUEZ	2.37
001	009	056	HIMNO NACIONAL	2.37
001	009	057	BENITO JUÁREZ	2.37
001	009	058	1 DE MAYO	2.37
010 BARRIO DE COLONIA NUEVA				
001	010	059	20 DE NOVIEMBRE	2.37

001	010	060	CALLEJÓN J ISABEL JIMÉNEZ	2.37
001	010	061	HIMNO NACIONAL	2.37
011 BARRIO DE TECALPULCO				
001	011	062	Benito Juárez	2.37
001	011	063	Belisario Domínguez	2.37
001	011	064	Guadalupe Victoria	2.37
012 BARRIO GUADALUPANO				
001	012	065	H. Colegio Militar	2.37
001	012	066	Benito Juárez	2.37
001	012	067	Miguel Hidalgo	2.37
001	012	068	Belisario Domínguez	2.37
013 BARRIO PROGRESO				
001	013	069	MAGISTERIAL	2.37
001	013	070	AMBROSIO OCHOA	2.37
001	013	071	SENTIMIENTOS DE LA NACIÓN	2.37
001	013	072	5 DE FEBRERO	2.37
001	013	073	LUIS DONALDO COLOSIO	2.37
014 BARRIO CAJARITO				

001	014	074	OTONIEL GALAN	2.37
001	014	075	IGNACIO RAMÍREZ	2.37
001	014	076	ANDRÉS JAIMES	2.37
001	014	077	RIO BALSAS	2.37
001	014	078	20 DE NOVIEMBRE	2.37
015 BARRIO BICENTENARIO				
001	015	079	BALTAZAR R LEYVA MANCILLA	2.37
001	015	080	CANAL DE LAS ESTRELLAS	2.37
001	015	081	HERLINDO FLORES	2.37
001	015	081	GENARO LEON	2.37
016 BARRIO TUPATARILLO				
001	016	083	REYNA FLORES	
001	016	084	ALEJANDRA SILVERIO	2.37
001	016	085	APOLONIO DEMETRIO	2.37
001	016	086	ISAÍAS SALMERÓN	2.37
001	016	087	FRCC SAN FRANCISCO	2.37

SECCIÓN	COL.	CALLE	VIA DE TRANSITO	VALOR POR M ² EN UMA
017 SAN JOSÉ POLIUTLA				
001	017	088	TODAS LAS CALLES	1.00
018 SAN JUAN MINA				

001	018	089	TODAS LAS CALLES	1.00
019 TUPATARILLO				
001	019	090	TODAS LAS CALLES	1.00
020 NUEVO GUERRERO				
001	020	091	TODAS LAS CALLES	1.00
021 SAN ANTONIO DE LAS HUERTAS				
001	021	092	TODAS LAS CALLES	1.00
022 MORELITA				
001	022	093	TODAS LAS CALLES	1.00
023 TIRINGUEO				
001	023	094	TODAS LAS CALLES	1.00
024 COLONIA BENITO JUÁREZ				
001	024	095	TODAS LAS CALLES	1.00
025 LIMÓN DE GUADALUPE				
001	025	096	TODAS LAS CALLES	0.94
026 HACIENDA NUEVA				
001	026	097	TODAS LAS CALLES	0.94
027 NUEVA FILADELFIA				
001	027	098	TODAS LAS CALLES	0.94
028 RINCÓN DEL GALLO				
001	028	099	TODAS LAS CALLES	0.94
029 SANTO NIÑO				
001	029	100	TODAS LAS CALLES	0.94
030 EL COACOYUL				
001	030	101	TODAS LAS CALLES	0.94
031 EL TANQUE				
001	031	102	TODAS LAS CALLES	0.94
032 EL TINOCO				
001	032	103	TODAS LAS CALLES	0.94
033 PALOS VERDES				
001	033	104	TODAS LAS CALLES	0.94
034 PASO DE AMATITLAN				
001	034	105	TODAS LAS CALLES	0.94

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	0.71
	ECONÓMICA	HBB	0.95
	REGULAR	HDB	1.18
	BUENA	HFB	2.37
	MUY BUENA	HGB	2.96

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	2.13
	REGULAR	CBB	2.96
	BUENA	CCB	3.55

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.

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 m² en promedio y de 120m² 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 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 m² 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, 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 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.

TRANSITORIOS

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

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

ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tlapehuala**, 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 a los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, el Ayuntamiento de **Tlapehuala**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Tlapehuala**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

DIPUTADA PRESIDENTA

EUNICE MONZÓN GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

CELESTE MORA EGUILUZ

DIPUTADA SECRETARIA

FABIOLA RAFAEL DIRCIO

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 561 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 TLAPEHUALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).