



PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 20 de diciembre del 2021, las Diputadas y los 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 Teloloapan, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

"I. ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio número PM/035/2021, de fecha 29 de octubre de 2021, el Ciudadano Homero Hurtado Flores, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan**, 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 **Teloloapan**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022.*

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 04 de noviembre de 2021, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/1ER/SSP/DPL/0230/2021 de esa misma fecha, suscrito por la Licenciada Marlén Eréndira Loeza García, Directora de Procesos Legislativos 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:



PODER LEGISLATIVO

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 Tercera 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 Tercera 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 2022, 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 **Teloloapan**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2022, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del Acta de Sesión Extraordinaria de Cabildo, de fecha 26 de octubre de 2021, 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 **Teloloapan**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022.*



PODER LEGISLATIVO

Que para dar cumplimiento a lo establecido en **la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, mediante oficio número **08/2021**, fechado el **25 de octubre de 2021**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Teloloapan**, 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 **2022**; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/0036/2021**, de fecha 26 de octubre de 2021, emite contestación de la manera siguiente: “Una vez analizado el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se observa también que en lo general se conservan los mismos valores indexados al valor de la UMA (Unidad de Medida y Actualización) vigentes para el ejercicio fiscal 2021, los que tendrán el incremento que al efecto el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) determine para el año 2022, en contraparte aplicarán la tasa del **10** al millar para la determinación del impuesto predial, con lo cual las contribuciones inmobiliarias cumplen con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna; por lo que con fundamento en lo establecido en el artículo 34, primer párrafo de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado, en relación con el artículo 21 del Reglamento, se observa que las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones **“cumple con los criterios y lineamientos técnicos y normativos que señala la citada Ley y su Reglamento, por lo que se expide el presente oficio de validación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción”**”.

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 2022 para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tomando en cuenta su ubicación, el uso predominante de los predios, los servicios urbanos existentes, vías de comunicación y general todos los factores determinantes al valor de la tierra, tratándose de los predios urbanos; las condiciones agrologicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos de desarrollo o de consumo, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, tratándose de los predios rústicos; y las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destinos,



PODER LEGISLATIVO

tratándose de las construcciones; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcciones, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2022.

TERCERO.- *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, en el sentido de que para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle; de modo que para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, debiendo realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales, de modo que la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios en el centro de la ciudad, y otros de interés popular, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un 9.00% con respecto a los valores de mercado; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y clase, y que comparando los valores catastrales propuestos, con los valores paramétricos de construcción por metro cuadrado obtenidos a través del estudio de campo realizado por la dirección de catastro sobre el valor comercial local establecido para las zonas de estudio representan en promedio el 14.90%; de manera complementaria se establece que se toman como base los mismos valores del año 2021, en virtud de no generar aumentos en el cobro de las contribuciones inmobiliarios, para que sea el INEGI quien determine el incremento anual de la UMA para el ejercicio fiscal 2022.*



PODER LEGISLATIVO

Además que se adicionan tramos de calle que no habían sido considerados en el ejercicio fiscal 2021; del mismo modo se toman como base los valores de explotación del ejercicio fiscal 2021 haciendo la conversión a UMA's, **se propondrá que la Ley de Ingresos del Municipio, se mantenga la tasa del 10 al millar anual**; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 15%, y el 10% en febrero. Considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores que cuentan con la credencial INAPAN, madres solteras, padres solteros y/o personas con capacidades diferentes.

CUARTO.- Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en inmuebles que se vayan empadronando ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

QUINTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio 08/2021 de fecha 25 de octubre del presente año, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el año 2022; la que con oficio número SFA/SI/SGC/0036/2021 de fecha 26 de octubre del año en curso, emitió contestación de la manera siguiente: Una vez revisado el Proyecto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción presentado, se observa que su propuesta contiene los lineamientos, criterios técnicos y normativos que establece la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 266 y su Reglamento, observando valores indexados a la Unidad de Medida y Actualización UMA tomando como referencia los valores vigentes en año 2021, teniendo una tasa del **10 al millar anual** en la propuesta de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022, para el cobro del Impuesto predial, por lo cual **ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tienen a bien validarla**, de conformidad con lo que establece el artículo 22 de la citada Ley.”

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:



PODER LEGISLATIVO

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 **Teloloapan**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022, 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 **Teloloapan**, 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 2022.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Teloloapan**, 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.



PODER LEGISLATIVO

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 2021**, para que el incremento del próximo año 2022 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 en sesión de fecha 20 y sesión iniciada el 20 y concluida el 21 de diciembre del 2021, 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 Teloloapan, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022. 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 132 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 TELOLOAPAN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.



PODER LEGISLATIVO

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 **Teloloapan**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS URBANOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022

ZONA CATASTRAL 001			
No.	VIA DE TRANSITO	COLONIA	VALOR/M 2. UMAS
1.	C. EUTIMIO PINZON	CENTRO	1.12
2.	C. INDEPENDENCIA	CENTRO	1.12
3.	C. BENITO JUAREZ	CENTRO	1.12
4.	C. H. AYUNTAMIENTO	CENTRO	1.12
5.	C. VICTORIA	CENTRO	1.12
6.	C. JUAN N. ALVAREZ	CENTRO	1.12
7.	C. 5 DE MAYO	CENTRO	1.12
8.	C. 27 DE SEPTIEMBRE	CENTRO	1.12
9.	C. RIVAPALACIO	CENTRO	1.12
10.	C. ZARAGOZA	CENTRO	1.12
11.	C. CANCIONEROS DEL SUR	CENTRO	1.12



PODER LEGISLATIVO

12.	C. ALTAMIRANO	CENTRO	1.12
13.	C. EJERCITO TRIGARANTE	CENTRO	1.12
14.	C. JUAN ALDAMA	CENTRO	1.12
ZONA 02			
1.	C. BENITO JUAREZ	CENTRO	1.12
2.	C. INDEPENDENCIA	CENTRO	1.12
3.	C. CORREGIDORA	BARRIO DE SAN MIGUEL	0.99
4.	C. ACAPIXTLA	BARRIO DE SAN MIGUEL	0.99
5.	C. SANTOS DEGOLLADO	BARRIO DE SAN MIGUEL	0.99
6.	C. RAMOS MILLAN	BARRIO DE SAN MIGUEL	0.99
7.	C. MA. DE LA LUZ	BARRIO DE SAN MIGUEL COL. CENTRO	0.99
8.	CDA. MA. DE LA LUZ	BARRIO DE SAN MIGUEL COL. CENTRO	0.99
9.	PRIVADA DE RIVAPALACIO	BARRIO DE SAN MIGUEL	0.99
10.	VIA RAPIDA CANDIDO PINEDA B.	CENTRO	0.99
11.	C. 1ª. DE MAYO	CENTRO	0.99
12.	C. ALTAMIRANO	CENTRO	0.99
13.	C. ALDAMA	CENTRO	0.99
14.	C. TEXCALATLA	CENTRO	0.99
15.	C. JOSE AZUETA	CENTRO	0.99
16.	C. 2 DE ABRIL	CENTRO	0.99
17.	C. HIDALGO	CENTRO	0.99
18.	C. JOAQUIN BELTRAN	CENTRO	0.99
ZONA 3			
1.	C. PINO ZUAREZ	CENTRO	0.99



PODER LEGISLATIVO

2.	C. VICENTE GUERRERO	CENTRO	0.99
3.	C. REFORMA	CENTRO	0.99
4.	C. 5 DE FEBRERO	CENTRO	0.99
5.	PRIV. 5 DE FEBRERO	CENTRO	0.99
6.	C. ESCUDERO	CENTRO	0.99
7.	C. GALEANA	CENTRO	0.99
8.	C. BRAVO	CENTRO	0.99
9.	C. RAMON CORONA	CENTRO	0.99
10.	C. GUADALUPE VICTORIA	CENTRO	0.99
11.	C. 10 DE ENERO	CENTRO	0.99
12.	C. ALLENDE	CENTRO	0.99
13.	C. HUILCAMINA	CENTRO	0.99
14.	C. MITLA	CENTRO	0.99
15.	C. CAMELLON	CENTRO	0.99
16.	C. FLORES MAGON	CENTRO	0.99
17.	C. MELCHOR OCAMPO	CENTRO	0.99
18.	C. SIEMPRE EN DOMINGO	CENTRO	0.99
19.	C. JAZMIN	COL. SAN ANDRES	0.99
20.	C. FRAMBOYANES	COL. SAN ANDRES	0.99
21.	AV. REVOLUCION	COL. SAN ANDRES	0.99
22.	C. PACHECO	COL. SAN ANDRES	0.99
23.	PRIV. MELCHOR OCAMPO	CENTRO	0.99
24.	C. CITLALI	CENTRO	0.99



PODER LEGISLATIVO

25.	C. 18 DE MARZO	CENTRO	0.99
26.	C. SOTO LA MARINA	CENTRO	0.99
27.	C. PIPILA	CENTRO	0.99
28.	C. SOR JUANA INES DE LA CRUZ	CENTRO	0.99
29.	C. LA LUZ	CENTRO	0.99
30.	C. LA FE	CENTRO	0.99
31.	C. LIBERTAD	CENTRO	0.99
32.	C. EMILIO CARRANZA	CENTRO	0.99
33.	C. ESPERANZA	CENTRO	0.99
34.	C. TELOMAXCOCHILT	CENTRO	0.99
35.	C. LOS PINOS	CENTRO	0.99
ZONA 04			
1.	CDA. ATZCAPOZALCO	CENTRO	0.99
2.	C. POZO DE AGUA	CENTRO	0.99
3.	C. DE LAS FLORES	CENTRO	0.99
4.	C. SEGUNDA DE ALARCON	CENTRO	0.99
5.	C. BENJAMIN SALGADO	CENTRO	0.99
6.	C. JUAN RUIZ DE ALARCON	CENTRO	0.99
7.	C. PEDRO CASTILLO	CENTRO	0.99
8.	C. FRANCISCO I. MADERO	CENTRO	0.99
9.	C. NETZAHUALCOYOTL	CENTRO	0.99
10.	C. CUAUHEMOC	CENTRO	0.99
11.	C. PEDRO ASCENCIO	CENTRO	0.99
12.	CDA. DE MADERO	CENTRO	0.99
13.	PRIV. DE MADERO	CENTRO	0.99
14.	C. NOCHE TRISTE	CENTRO	0.99



PODER LEGISLATIVO

15.	C. JAIME NUNO	CENTRO	0.99
16.	C. M. PEREZ	CENTRO	0.99
17.	C. CARITINO MALDONADO	CENTRO	0.99
18.	C. 5 DE MAYO	CENTRO	0.99
19.	CDA. 5 DE MAYO	CENTRO	0.99
20.	C. ABASOLO	CENTRO	0.99
21.	CALZ. LAZARO CARDENAS	CENTRO	0.99
22.	JUAN DE LA BARRERA	CENTRO	0.99
23.	C. MOCTEZUMA	COL. EUTIMIO PINZON	0.99
24.	XIXICOTENCATL	COL. EUTIMIO PINZON	0.99
25.	C. CONSUELO ROMAN DE SALGADO	COL. HEROES DEL 47	0.99
26.	C. FRANCISCO GONZALEZ BOCANEGRA	COL. HEROES DEL 47	0.99
27.	C. SAUCE	COL. HEROES DEL 47	0.99
28.	C. TULE	COL. HEROES DEL 47	0.99
29.	C. JAZMIN	COL. HEROES DEL 47	0.99
30.	C. NARCISO MENDOZA	COL. HEROES DEL 47	0.99
31.	C. ZONACATLAN	COL. HEROES DEL 47	0.99
32.	C. TOMAS ALBA ERISON	COL. HEROES DEL 47	0.99
33.	TETEPANQUETZAL	COL. HEROES DEL 47	0.99
34.	TODAS LAS CALLES	COL. LAS PILAS	0.99
ZONA 5			
1.	C. CHIAPAS	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
2.	C. REY TECAMPA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
3.	C. SINALOA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
4.	C. HERNAN CORTEZ	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
5.	PRIV. LAZARO CARDENAS	COL. MEXICAPAN	0.99



PODER LEGISLATIVO

6.	PRIV. CUAUHEMOC	COL. MEXICAPAN	0.99
7.	C. MITLA	COL. MEXICAPAN	0.99
8.	PRIV. LAZARO CARDENAS	COL. MEXICAPAN	0.99
9.	C. MARTIRES	COL. MEXICAPAN	0.99
10.	CDA. DELICIAS	COL. MEXICAPAN	0.99
11.	CDA. H. AYUNTAMIENTO	COL. MEXICAPAN	0.99
12.	C. CARRIZAL	COL. MEXICAPAN	0.99
13.	CDA. 16 DE SEPTIEMBRE	COL. MEXICAPAN	0.99
14.	C. 16 DE SEPTIEMBRE	COL. MEXICAPAN	0.99
15.	C. LEYVA MANCILLA	COL. MEXICAPAN	0.99
16.	C. GENERAL BALTAZAR	COL. MEXICAPAN	0.99
17.	C. REY TECAMPA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
18.	C. HIDALGO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
19.	C. VERACRUZ	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
20.	C. PRINCESA NA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
21.	C. PROGRESO	COL. MEXICAPAN	0.99
22.	C. VICENTE GUERRERO	COL. MEXICAPAN	0.99
23.	C. SAN FRANCISCO	COL. MEXICAPAN	0.99
24.	PRIV. MEXOXITLA	COL. MEXICAPAN	0.99
25.	C. PORFIRIO DIAZ	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
26.	C. 20 DE NOVIEMBRE	COL. MEXICAPAN	0.99
27.	C. 1º. CALLE DE COPORITO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
28.	C. TEXCALATLA	COL. MEXICAPAN	0.99
29.	C. XOCHITLA	COL. MEXICAPAN	0.99
30.	C. JESUS H. SALGADO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99



PODER LEGISLATIVO

31.	C. FLORENCIO M. SALGADO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
32.	C. 21 DE MARZO	COL. MEXICAPAN	0.99
33.	C. TECAMPANA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
34.	C. BUENAVISTA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
35.	C. BUENAVISTA TLAXCALA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
36.	C. NAYARIT	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
37.	C. MORELOS	COL. RUBEN FIGUEROA	0.99
38.	AV. LAZARO CARDENAS	COL. MEXICAPAN	0.99
39.	C. JALISCO	COL. MEXICAPAN	0.99
40.	C. NAHUATL	COL. MEXICAPAN	0.99
ZONA 6			
1.	C. GUAYABA	COL. FOVISSSTE	0.99
2.	C. CAPULIN	COL. FOVISSSTE	0.99
3.	C. TAMARINDO	COL. FOVISSSTE	0.99
4.	C. CIRUELA	COL. FOVISSSTE	0.99
5.	C. PIÑA	COL. FOVISSSTE	0.99
6.	C. UVA	COL. FOVISSSTE	0.99
7.	AV. 10 DE ENERO	COL. FOVISSSTE	0.99
8.	C. LEON SALGADO	COL. FOVISSSTE	0.99
9.	UNIDAD DEPORTIVA	COL. SAN ANDRES	0.99
10.	C. PROLONGACION DE ALLENDE	COL. SAN ANDRES	0.99
ZONA 7			
1.	C. DOMINGO BRAVO	COL. BENITO JUAREZ	0.82



PODER LEGISLATIVO

2.	C. IGNACIO ZARAGOZA	COL. BENITO JUAREZ	0.82
3.	C. 12 DE OCTUBRE	COL. BENITO JUAREZ	0.82
4.	C. HIDALGO	COL. MIGUEL HIDALGO	0.82
5.	C. MADERO	COL. BENITO JUAREZ	0.82
6.	C. EMILIO CARRANZA	COL. BENITO JUAREZ	0.82
7.	C. ALLENDE	COL. BENITO JUAREZ	0.82
8.	C. MIGUEL HIDALGO	COL. BENITO JUAREZ	0.82
9.	C. INDEPENDENCIA	COL. BENITO JUAREZ	0.82
10.	C. VICENTE GUERRERO	COL. BENITO JUAREZ	0.82
11.	C. SAN ANTONIO ABAD	COL. BENITO JUAREZ	0.82
12.	LA PRESA	COL. BENITO JUAREZ	0.82
13.	C. NIÑO PERDIDO	COL. BENITO JUAREZ	0.82
14.	C. BELISARIO DOMINGUEZ	COL. BENITO JUAREZ XAXALPA	0.82
15.	C. DR. CAMERINO JAIMES	COL. BENITO JUAREZ	0.82
16.	C. MADERO	COL. BENITO JUAREZ XAXALPA	0.82
17.	C. ISABEL LA CATOLICA	COL. BENITO JUAREZ XAXALPA	0.82
18.	C. PROL. 10 DE ENERO	COL. JUAREZ, FOVISSSTE	0.82
19.	C. SAN DIEGO	COL. EL CHICUICUITL	0.82
20.	C. SAN JOSE	COL. EL CHICUICUITL	0.82
21.	C. SAN PABLO	COL. EL CHICUICUITL	0.82
22.	C. SAN ANTONIO ABAD	COL. EL CHICUICUITL	0.82
23.	C. SAN PEDRO	COL. EL CHICUICUITL	0.82
24.	C. SANTA FE	COL. EL CHICUICUITL	0.82
25.	C. SAN MARCOS	COL. EL CHICUICUITL	0.82



PODER LEGISLATIVO

26.	C. SAN MARTIN DE PORRES	COL. EL CHICUICUITL	0.82
27.	C. XOCHITL	COL. EL CHICUICUITL	0.82
28.	C. XOLOC	COL. EL CHICUICUITL	0.82
ZONA 08			
1.	C. LIBERTAD	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
2.	C. JUAN ESCUTIA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
3.	C. FRANCISCO MONTES DE OCA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
4.	C. PROLONGACION LAZARO CARDENAS	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
5.	C. JUAN DE LA BARRERA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
6.	PRIV. DE CUAUHEMOC	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
7.	C. AGUSTIN MELGAR	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
8.	C. JOSE LOPEZ PORTILLO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
9.	C. VICENTE GUERRERO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
10.	C. FRANCISCO MARQUEZ	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
11.	C. GUILLERMO PRIETO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
12.	C. CARITINO MALDONADO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
13.	PRIV. SIN NOMBRE	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
14.	C. PROLONGACION	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
15.	C. SONORA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
16.	C. PUEBLA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
17.	C. OAXACA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
18.	C. COAHUILA	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
19.	C. TABASCO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80



PODER LEGISLATIVO

20.	C. MICHOACAN	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
21.	C. JALISCO	COL. RUBEN FIGUEROA	0.80
ZONA 09			
1.	CALZADA CLUB DE LEONES	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
2.	C. REFORMA	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
3.	C. PLAN DE AYALA	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
4.	C. GRAL. LEOVIGILDO ALVAREZ	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
5.	C. CORONEL LEOVIGILDO ALVAREZ	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
6.	C. TIERRA Y LIBERTAD	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
7.	C. CAP. BRIGIDO BARRERA	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
8.	AV. EMILIANO ZAPATA	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
9.	C. ADRIAN CASTREJON	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
10.	C. OTILIO MONTAÑO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
11.	C. J. ASCENCION MARTINEZ	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
12.	C. PEDRO OSORIO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
13.	C. CAPITAN HESQUIO ROMAN	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
14.	C. CAPITAN PEDRO CUEVAS	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
15.	C. DOLORES CARDENAS DEGARI	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
16.	C. REDENTOR GONZALEZ SALGADO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
17.	C. CORONEL AMPARO SALGADO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
18.	CORONEL ROSARIO SANTANA	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
19.	C. GENERAL SILVESTRE CASTRO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
20.	C. OTILIO MONTAÑO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77



PODER LEGISLATIVO

21.	C. GENERAL JESUS H. SALGADO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
22.	C. NARCISO MENDOZA	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
23.	C. NIÑO ARTILLERO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
24.	C. PEDRO ASCENCIO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
25.	C. CUITLAHUAC	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
26.	C. CORREGIDORA	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
27.	C. NICOLAS BRAVO	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
28.	C. ALLENDE	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
29.	C. ITURBIDE	COL. EMILIANO ZAPATA	0.77
30.	C. AMPLIACION ZAPATA	COL. AMPLIACION ZAPATA	0.77
ZONA 10			
1.	C. LEON SALGADO	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
2.	C. SALTILLO	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
3.	C. MONTERREY	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
4.	C. TOLUCA	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
5.	C. GUADALAGARA	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
6.	C. VERACRUZ	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
7.	C. SALTILLO	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
8.	C. MAZATLAN	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
9.	C. HERMOSILLO	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
10.	C. MORELIA	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
11.	C: DURANGO	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73
12.	C: MERIDA	COL. 20 DE NOVIEMBRE	0.73



PODER LEGISLATIVO

13.	C. LAS CRUCES	COL. LAS CRUCES	0.73
14.	C. TELOLOAPAN	COL. LOMAS DE ATLIACA	0.73
15.	C. TLANIPATLAN	COL. LOMAS DE ATLIACA	0.73
16.	C. TONALCUAL	COL. LOMAS DE ATLIACA	0.73
17.	C. ACAPETLAHUAYA	COL. LOMAS DE ATLIACA	0.73
18	C. IXCATEOPAN	COL. LOMAS DE ATLIACA	0.73
19	C. OXTOTITLAN	COL. LOMAS DE ATLIACA	0.73
19	C. IXCAPUZALCO	COL. LOMAS DE ATLIACA	0.73
20	C. APAXTLA	COL. LOMAS DE ATLIACA	0.73
21	C. 10 ENERO	COL. SOL AZTECA	0.73
22	C. OAXACA	COL. SOL AZTECA	0.73
23	C. GUERRERO	COL. SOL AZTECA	0.73
24	C. MICHOACAN	COL. SOL AZTECA	0.73
25	C. ESMERALDA	COL. EL PEDREGAL	0.73
26	C. OPALO	COL. EL PEDREGAL	0.73
27	C. ROCA	COL. EL PEDREGAL	0.73
28	C. ZAFIRO	COL. EL PEDREGAL	0.73
29	C. RUBI	COL. EL PEDREGAL	0.73
30	PRIV. CARR. NAL IGUAL ALTAMIRANO	COL. IXCALTITLAN	0.73
31	C. RODEO	COL. IXCALTITLAN	0.73
32	C.F.E.	COL. IXCALTITLAN	0.73
ZONA 11			
1.	C. REVOLUCION	COL. EL SABINO	0.70



PODER LEGISLATIVO

2.	C. 16 DE SEPTIEMBRE	COL. EL SABINO	0.70
3.	C. 2ª. DE CUAUHEMOC	COL. EL SABINO	0.70
4.	PRIV. DE CUAUHEMOC	COL. EL SABINO	0.70
5.	C. CIRIAN	COL. EL SABINO	0.70
6.	C. LAUREL	COL. EL SABINO	0.70
7.	C. CORONEL	COL. EL SABINO	0.70
8.	C. SABINO	COL. EL SABINO	0.70
9.	C. LIMON	COL. EL SABINO	0.70
10.	C. GUSTAVO DIAZ ORDAZ	COL. EL SABINO	0.70
11.	C. ADRIAN CASTREJON	COL. EL SABINO	0.70
12.	C. CARITINO MALDONADO	COL. EL SABINO	0.70
13.	C. BENITO JUAREZ	COL. EL SABINO	0.70
14.	C. FCO. I. MADERO	COL. EL SABINO	0.70
15.	C. ALEJANDRO CERVANTES	COL. EL SABINO	0.70

II.- TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS RÚSTICOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RUSTICO			
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022			
NUM.	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA	
		MENOS DE 20KM UMAS	MAS DE 20 KM UMAS
1	TERRENO DE RIEGO	142.02	125.11
2	TERRENO DE HUMEDAD	118.35	100.09
3	TERRENO DE TEMPORAL	71.01	62.55



PODER LEGISLATIVO

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RUSTICO			
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022			
4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	59.17	50.04
5	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	47.34	37.53
6	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	189.37	171.16
7	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	94.68	75.06
8	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL	2,272.45	1988.40
9	TERRENOS ASOCIADOS A LA EXPLOTACION MINERAL (REFORESTACION, CERCO PERIMETRAL, OFICINAS, ETC.)	2,272.45	1988.40

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.



PODER LEGISLATIVO

TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL: Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

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.

TERRENOS ASOCIADOS A LA EXPLOTACIÓN MINERAL Son aquellos que por su ubicación, requisitos legales y uso son necesarios para la extracción de yacimientos minerales.

III.- TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION				
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022				
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS	
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	0.11	
	ECONÓMICA	HBB	0.20	
	INTERÉS SOCIAL	HCB	0.28	
	REGULAR	HDB	0.32	
	INTERÉS MEDIO	HEB	0.39	
	BUENA	HFB	0.42	
	MUY BUENA	HGB	0.50	



PODER LEGISLATIVO

III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION				
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022				
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS	
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	1.40	
	REGULAR	CBB	2.52	
	BUENA	CCB	3.12	
	MUY BUENA	CDB	3.75	
	CENTRO COMERCIAL	CEB	14.75	
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	56.02	
	TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ESTACIONAMIENTO	CGB	70.37	
	TIENDA DEPARTAMENTAL	CHB	68.00	
	INDUSTRIAL	LIGERA	IAB	5.87
		MEDIANA	IBB	6.31
PESADA		ICB	7.75	
EDIFICIOS DE OFICINAS				



PODER LEGISLATIVO

III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION			
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS
	REGULAR	OAB	2.75
	BUENA	OBB	3.75
	MUY BUENA	OCB	4.75
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	ODB	0.68
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OEB	2.37
	ALBERCA	OFB	2.50
	CANCHA DE FUTBOL	OGB	0.37
	CANCHA DE BASQUETEBOL	OHB	0.50
	CANCHA DE FRONTON	OIB	0.50
	CANCHA DE SQUASH	OJB	0.50
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	CANCHA DE TENIS	OKB	0.50



PODER LEGISLATIVO

III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION			
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 UMAS
	BARDAS DE TABIQUE	OLB	0.68
	CISTERNAS	OMB	2.75
	AÉREAS JARDINADAS	ONB	0.50
	PALAPAS	OOB	2.87
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS,	OPB	0.68
	ELEVADORES	OQB	21.26
	ESCALERA ELÉCTRICA	ORB	18.76

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE

1. USO HABITACIONAL

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 la ciudad.

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.



PODER LEGISLATIVO

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

Habitacional 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.

Habitacional de Interés Social

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales: Producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con una o dos plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros cuadrados, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía entre 35 y 80 metros cuadrados. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad, 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. Claros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

Habitacional de 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



PODER LEGISLATIVO

asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

Habitacional Regular

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

Habitacional 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 del lote de entre 200 y 500 metros cuadrados 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 de hasta 7.0 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 interiores son de buena calidad.

Habitacional Muy Buena

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, de 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 metros cuadrados y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie del 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 de entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras



PODER LEGISLATIVO

en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedra 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.

2. USO COMERCIAL

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. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

Comercial 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.; construidos bajo financiamiento bancario.

Comercial Buena

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y



PODER LEGISLATIVO

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.

Comercial Muy Buena

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

Centro Comercial

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, contratraves y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodinados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por 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.



PODER LEGISLATIVO

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraves 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.

Comercial Tienda de Autoservicio con Estacionamiento

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, contratraves 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.

Comercial Tienda Departamental

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, contratraves y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm; andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.



PODER LEGISLATIVO

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.



PODER LEGISLATIVO

3. USO EDIFICIOS DE OFICINAS

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.

Edificios de Oficinas 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 dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

Edificios de Oficinas 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, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.



PODER LEGISLATIVO

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.

Cisternas

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

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.



PODER LEGISLATIVO

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.

Elevadores

El elevador es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios.

Escalera Eléctrica

La escalera Eléctrica es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios comerciales como: Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2022.

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 **Teloloapan, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2022, 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.



PODER LEGISLATIVO

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 **Teloloapan, 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 **Teloloapan, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

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



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 132 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 TELOLOAPAN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.)