



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 Ayutla de los Libres, 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 CMA/010/2021 sin fecha el **Ciudadano Ysabel de los Santos Morales, Coordinador de la Etnia TU ún Savi del Consejo municipal comunitario del Municipio de Ayutla de los Libres, 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 Ayutla de los Libres, 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 Lic. Marlen Eréndira Loeza García, Directora de Procesos Legislativos de este Honorable Congreso del Estado, 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.**



PODER LEGISLATIVO

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 Tercera 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 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 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 **Ayutla de los Libres, 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 ordinaria del Concejo Municipal Comunitario integrado por los miembros del Concejo Municipal Comunitario y Concejo de Seguridad y Justicia, de fecha 26 de octubre de 2021, de la que se desprende que analizaron, discutieron y aprobaron



PODER LEGISLATIVO

por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Ayutla de los Libres, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2022.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número CM/10-002/2021, de fecha 25 de octubre de 2021 el H. Ayuntamiento de **Ayutla de los Libres, 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/0063/2021 de fecha 28 de Octubre del 2021 emite contestación de la manera siguiente: **“Por lo anteriormente expuesto, una vez analizado el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcciones, se observa también en lo general se conservan los mismos valores indexados al valores 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 12 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 “cumplen con los criterios y lineamientos técnico 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 de construcción”.**

Que el Honorable Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

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



PODER LEGISLATIVO

de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO. - Que tomando en cuenta su ubicación, el uso predominante de los predios, los servicios urbanos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, tratándose de los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos de desarrollo o de consumo, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, tratándose de los predios rústicos; y las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 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 áreas urbanas del municipio; Así mismo Se agregaron algunas calles y Localidades que fueron remodeladas y dotadas de servicios como son Drenaje, Alumbrado, Agua Potable y Pavimentación, tomando en cuenta el método de comparación de



PODER LEGISLATIVO

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 16% 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 representan que publica Bimsa Reports SA de CV en promedio el 9.60 %; de manera complementaria se establece en la Ley de Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del 12 al millar anual, en este contexto se procede a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2022.

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 20% en **enero, el 15% en febrero y el 10% en marzo**. Considerando el **50% en las personas que presenten su credencial de adulto mayor, jubilados y pensionados**.

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.”

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:



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 **Ayutla de los Libres, 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 **Ayutla de los Libres, Guerrero**, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2022, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con un descuento del 20% durante el mes de enero, a los que enteren en el mes de febrero el 15%, a el 10% en el mes de marzo. Considerando el 50% para personas mayores que presenten su credencial correspondiente de jubilados y pensionados.

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Ayutla de los Libres, 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 observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, 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 2022 sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta



PODER LEGISLATIVO

Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

*Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Ayutla de los Libres, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022, 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 contempladas 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 transitorio, para quedar como sigue:*

“ARTICULO TERCERO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Ayutla de los Libres, 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 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.”*

De igual forma, en observancia a las reglas de la Técnica legislativa, la Comisión de Hacienda determina incluir dos artículos transitorios más relativos a la publicación y la remisión del presente Decreto de Tabla de Valores que nos ocupa”.

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**



PODER LEGISLATIVO

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 Ayutla de los Libres, 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 95 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 AYUTLA DE LOS LIBRES, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.

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

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

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

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. EN UMA
		Distancia a vías de comunicación o centros de consumo valor en UMA's



PODER LEGISLATIVO

		Menos de 20 km	Más de 20 km
1	Terrenos de Riego	14.29	12.49
2	Terrenos de Humedad	12.19	10.76
3	Terrenos de Temporal	10.76	8.32
4	Terrenos de agostadero laborable	12.19	10.76
5	Terrenos de Agostadero Cerril	10.76	9.95
6	Terrenos sin Explotación Forestal	9.95	8.32
7	Terrenos de Explotación Forestal	8.32	7.98

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 de suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia de 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.



PODER LEGISLATIVO

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022					
ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRANSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M ² EN UMAs
001 C E N T R O					
001	001	001	Plan de Ayutla	Entre calzada 1º de marzo y calle Independencia	1.47
001	001	002	Democracia	Entre calle plan de Ayutla y matamoros	1.47
001	001	003	Comonfort	Entre calle plan de Ayutla y Morelos	1.47
001	001	004	Morelos	Entre calle Democracia y Calle Zaragoza	1.47



PODER LEGISLATIVO

001	001	005	Juárez	Entre calle Morelos y calle mina	1.47
001	001	006	Capitán Vicente luna	Entre calle Morelos y Guillermo prieto	1.47
001	001	007	Zaragoza	Entre calle Dr Alarcón y calle teniente José ortega	1.47
001	001	008	Independencia	Entre plan de Ayutla y calle 5 de mayo	1.47
001	001	009	Galeana	Entre calle plan de Ayutla y 5 de mayo	1.47
001	001	010	matamoros	Calzada 1º de marzo y Nicolás Bravo	1.47
001	001	011	5 de mayo	Entre calle Aldama y calle independencia	1.47
002 San José					
001	002	0012	5 de mayo	Entre calle Aldama y calle Nicolás Bravo	1.47
001	002	013	Nicolás Bravo	Entre 5 de mayo y calle Florencio Villarreal	1.47
001	002	014	Andador Vectores	Desde Calzada 1º de Marzo Hasta calle Aldama	1.47



PODER LEGISLATIVO

001	002	015	Independencia	Entre prolong. Aldama y calle Florencio	1.47
001	002	016	Galeana	Entre cerrada s/n y calle Florencio Villarreal	1.47
001	002	017	Democracia	Entre calle Florencio Villarreal y Aldama	1.47
001	002	018	Aldama	Desde Florencio Villarreal hasta cerrada sin nombre en la esq. De Aurrera	1.83
001	002	019	Calzada 1º de Marzo	Desde la corona hasta calle matamoros	1.83
001	002	020	Florencio Villarreal	Entre calle Nicolás bravo hasta Dr. Homero Lorenzo ríos hasta el panteón	1.47
001	002	021	Dr. Homero Lorenzo Ríos	Cerrada 1º de marzo hasta calle jerónimo Carbajal Jiménez	1.47
003 Vicente Guerrero					
001	003	022	Adolfo López mateos	Cerrada sin nombre hasta calle Benito Juárez atrás de diconsa	1.83
001	003	023	Calzada 1º de marzo	Desde la gasolinera hasta cerrada sin nombre frente a la corona	1.83
001	003	024	Benito Juárez	Desde La calle 2ª cerrada sin nombre	1.83



PODER LEGISLATIVO

				hasta la calle cristo rey (sitio de taxis)	
001	003	025	Cerrada Vicente Suarez	Todas sus calles	1.49
001	003	026	Calle Saldaña	Desde cerrada hasta juan Escutia	1.49
001	003	027	Niños héroes	Todas sus calles hasta topar con calle ayuntamiento	1.47
001	003	028	Cristo rey	Dese la calle Florencio Villarreal hasta calle Benito Juárez	1.83
004 San Felipe					
001	004	029	Ignacio Manuel Altamirano	Desde calle mina hasta Joaquín rea	1.47
001	004	030	Leandro Valle	Desde la jaula hasta la calle Francisco I. madero	1.47
001	004	031	Guillermo Prieto	Entre calle mina hasta Santos Degollado	1.47
001	004	032	Leona Vicario	Desde calle Altamirano hasta Emiliano zapata esq. Amado Nervo	1.47
001	004	033	Amado Nervo	Desde calle Altamirano hasta calle Emiliano Zapata	1.47
001	004	034	Cuauhtémoc	Desde Leona Vicario hasta calle Negrete	1.47
001	004	035	16 de Septiembre	Desde calle Altamirano hasta Guillermo prieto	1.47
005 Cruz Alta					



PODER LEGISLATIVO

001	005	036	Leona Vicario	Desde Joaquín Rea hasta calle Ignacio Manuel Altamirano	0.89
001	005	037	Ignacio Manuel Altamirano	Desde Joaquín Rea hasta Plan de Ayala	0.89
001	005	038	Nicolás Bravo	Desde Altamirano, plan de Ayala hasta cerrada Morelos	0.89
001	005	039	José María Morelos y Pavón	Todas sus calles	0.89
006 Colonia Nezahualcóyotl					
001	006	040	5 de Mayo	Desde Narciso Mendoza hasta cerrada sin nombre	0.89
001	006	041	Dr. Alarcón	Desde Narciso Mendoza hasta cerrada sin nombre	0.89
001	006	042	Nezahualcóyotl	Desde amado Nervo hasta francisco Villa	0.89
001	006	043	Emiliano zapata	Desde Amado Nervo hasta Juan Escutia	0.89
001	006	044			
007 Colonia La Villa					
001	007	045	Florencio Villarreal	Desde calle galeana hasta narciso Mendoza	0.98
001	007	046	5 de Mayo	Desde calle galeana hasta narciso Mendoza	0.98
001	007	047	Galeana	Entre Florencio Villarreal y calle Jiménez	0.98



PODER LEGISLATIVO

001	007	04	Ayuntamiento	Desde Florencio Villarreal hasta leona vicario	0.98
001	007	049	Narciso Mendoza	Desde Florencio Villarreal hasta calle Jiménez	0.98
001	007	050	Juan N Álvarez	Desde la calle narciso Mendoza hasta Calle galeana	0.98
001	007	051	Plan de Ayutla	Desde galeana hasta Nezahualcóyotl	0.89
001	007	052	Melchor Ocampo	Desde callejón sin nombre hasta calle galeana	0.89
008 Col. Israel Nogueta Otero					
001	008	053	Luis Donald Colosio	Todas sus Calles	1.12
001	008	054	José Francisco Ruiz Massieu	Todas sus Calles	1.12
001	008	055	Agustín Melgar	Todas sus Calles	1.12
001	008	056	Rubén Figueroa Figueroa	Todas sus Calles	1.12
009 Col. Barrio Nuevo					
001	009	057	Calzada Vicente Guerrero	Desde calle justo Sierra Hasta Cobach #8	1.47
001	009	058	Justo Sierra	Desde Calzada 1º de Marzo Hasta el Lienzo Charro	1.47
001	009	059	15 de Mayo	Desde cerrada sin Nombre Hasta la parte	0.98



PODER LEGISLATIVO

				de Atrás del Lienzo Charro	
010 Luis Donaldo Colosio					
001	010	060	Todas sus Calles		0.98
011 Colonia Benito Juárez					
001	011	061	Todas sus Calles		1.12
012 Colonia La Reforma					
001	012	062	Todas sus Calles		0.98
013 Colonia Vista Hermosa					
001	013	063	Todas sus Calles		0.98
014 Colonia Chilpancinguito					
001	014	064	Todas sus Calles		1.12
015 Colonia Piedra del Zopilote					
001	015	065	Todas sus Calles		1.12
016 Colonia San Valentín					
001	016	066	Todas sus Calles		0.60
017 Colonia Independencia					
001	017	067	Todas sus Calles		0.60
018 Colonia Justicia Agraria					
001	018	068	Todas sus Calles		0.60
019 Colonia Miguel Hidalgo					
001	019	069	Todas sus Calles		0.60



PODER LEGISLATIVO

020 Fraccionamiento Jardinez				
001	020	070	Todas sus Calles	1.12
021 Colonia Industrial				
001	021	071	Todas sus Calles	0.60
022 Unidad Habitacional Magisterial				
001	022	072	Todas sus Calles	0.60
023 Colonia Ampliación Vicente Guerrero				
001	023	073	Todas sus Calles	1.12
024 Colonia Adolfo Matildes Ramos				
001	024	074	Todas sus Calles	1.12
025 Colonia Plan de Ayutla				
001	025	075	Todas sus Calles	1.12
026 Fraccionamiento Yopitzingo				
001	026	076	Todas sus Calles	1.20
027 Colonia Lázaro Cárdenas				
001	027	077	Todas sus Calles	1.20
028 Fraccionamiento Los Mangos				
001	028	078	Todas sus Calles	1.12
029 Fraccionamiento La Américas				
001	029	079	Todas sus Calles	1.47



PODER LEGISLATIVO

030 Fraccionamiento El Colegio				
001	030	080	Todas sus Calles	1.47
031 Fraccionamiento La Parcela y La Huerta				
001	031	081	Todas sus Calles	0.89
032 Colonia del Valle				
001	032	082	Todas sus Calles	0.89
033 Fraccionamiento Vista Alegre				
001	033	083	Todas sus Calles	0.89
034 Colonia Sinaí				
001	034	084	Todas sus Calles	0.89
Localidades				
035 San José La Hacienda				
001	035	085	Todas sus Calles	0.80
036 Localidad La Sidra				
001	036	086	Todas sus Calles	0.60
037 Localidad El Tamarindo				
001	037	087	Todas sus Calles	0.80
038 Localidad San Miguel				
001	038	088	Todas sus Calles	0.89
039 Localidad de Tutepec				
001	039	089	Todas sus Calles	0.80



PODER LEGISLATIVO

040 Localidad Cerro Gordo Viejo				
001	040	090	Todas sus Calles	0.98
041 Localidad Cerro Gordo Nuevo				
001	041	091	Todas sus Calles	0.98
042 Localidad El Cortijo				
001	042	092	Todas sus Calles	0.89
043 Localidad de Tlalapa				
001	043	093	Todas sus Calles	1.12
044 Localidad del Torito				
001	044	094	Todas sus Calles	0.80
045 Localidad de Pozolapa				
001	045	095	Todas sus Calles	1.12
046 Localidad de Zempazulco				
001	046	096	Todas sus Calles	0.90
047 Localidad del Zapote				
001	047	097	Todas sus Calles	0.89
048 Localidad de Carabalí Grande				
001	048	098	Todas sus Calles	0.60



PODER LEGISLATIVO

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022.			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M²
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	1.22
	ECONÓMICA	HBB	1.34
	REGULAR	HDB	1.47
	BUENA	HFB	1.71
	MUY BUENA	HGB	1.83

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M²
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	3.66
	REGULAR	CBB	5.12
	BUENA	CCB	15.07
	MUY BUENA	CDB	18.84
	CENTRO COMERCIAL	CEB	21.98
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	22.61
	TIENDA DEPARTAMENTAL	CGB	25.12



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	OAB	7.32
	BUENA	OBB	13.54
	MUY BUENA	HCB	18.29

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	FAB	2.64
	VIALIDADES PATIOS Y ANDADORES	FBB	2.44
	ÁREAS JARDINADAS	FCB	1.83
	CISTERNAS	FDB	13.37

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

USO HABITACIONAL

ECONÓMICA.

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



PODER LEGISLATIVO

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 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². 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 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 travesaños. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros.



PODER LEGISLATIVO

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, travesaños, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

COMERCIAL

ECONÓMICA.

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones



PODER LEGISLATIVO

elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y contruidos 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 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 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, 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 o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con 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



PODER LEGISLATIVO

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

TIENDA DE AUTOSERVICIO.

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

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

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, contrarabes 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

USO EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas despachos de regular calidad o a la prestación de servicios



PODER LEGISLATIVO

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 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.

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.

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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



PODER LEGISLATIVO

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

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.

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 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 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Ayutla de los Libres, 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 **Ayutla de los Libres, Guerrero**, 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 **Ayutla de los Libres, 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 95 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 AYUTLA DE LOS LIBRES, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.)