



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 Pilcaya, 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 sin número, del 29 de octubre de 2021, la Ciudadana Mtra. Sandra Velázquez Lara, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pilcaya**, 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 **Pilcaya**, 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 del año 2021, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/1ER/SSP/DPL/0230/2021 de fecha 04 de noviembre de 2021, suscrito por la 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” los y las 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 **Pilcaya**, 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 de cabildo de fecha 27 de octubre de 2021, de la que se desprende que las y los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Pilcaya**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022.*



PODER LEGISLATIVO

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número DUYC/169/2021, del 26 de octubre del año en curso, el H. Ayuntamiento de Pilcaya, 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/0023/2021, 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 8 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 en la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcciones, se toma como base los valores unitarios aprobados para el ejercicio fiscal de 2021, indexando los valores al valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), teniendo el incremento que el mismo valor de la UMA determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 2 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y que una vez hecha la conversión a moneda nacional, estar en posibilidad de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para calcular el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

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



PODER LEGISLATIVO

arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; además de tomar en cuenta el comportamiento de incremento que han tenido las Tablas de Valores de los años anteriores, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, los cuales tendrán vigencia a partir del 01 de enero 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 de predios del centro de la ciudad, a predios más alejados de estas áreas, 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 céntrico propuestos representan en promedio un 7.11% 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, representan aproximadamente el 7.78 % del valor comercial; de manera complementaria se establece en la Ley de Ingresos del Municipio la tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del 8.00 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.

Se propone mantener los valores, respecto a la tabla de valores vigente al ejercicio fiscal 2021 en virtud de no generar aumentos en el cobro de las contribuciones inmobiliarias, expresado en la Unidad Mínima de Actualización (UMA), del cual el INEGI determina su valor y de esta manera se actualice de manera automática sin tener que estar modificando la tabla de valores constantemente, se propone que para la Ley de Ingresos



PODER LEGISLATIVO

para el Ejercicio Fiscal 2022 se mantenga la tasa de 8 al millar anual, también se propone seguir apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 30%, el 20% para el mes de febrero y el 10% para marzo.

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 y 35 de la Ley de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero número 266 y su reglamento, mediante oficio número DUYC/169/2021 fechado el 27 de septiembre del 2021, 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; **“Por lo anterior se validan las propuestas de tablas de valores de construcción, suelo urbano y suburbano, suelo rústico, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio 2022 del municipio de Pilcaya, Gro., ya que cuenta con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes en la Ley número 266 de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero”.**

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:

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 **Pilcaya**, 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.



PODER LEGISLATIVO

Que el Ayuntamiento Municipal de **Pilcaya**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 30%, durante el segundo mes el 20%, y en el tercer mes 10%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2022.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Pilcaya**, 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 prevaecientes 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 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 Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 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 esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Pilcaya**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** 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, y en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV



PODER LEGISLATIVO

del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Pilcaya, 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 y las contribuyentes”.

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 Pilcaya, 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:



PODER LEGISLATIVO

DECRETO NÚMERO 126 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 PILCAYA, 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 **Pilcaya**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

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

NUMERO	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMA	
		MENOS DE 20 KM.	MAS DE 20 KM.
1.	TERRENO EN RIEGO (PREDIOS QUE CUENTEN CON ALGÚN SISTEMA DE RIEGO, PARA SU CULTIVO)	220.50	210.50
2.	TERRENO DE HUMEDAD (PREDIO CON HUMEDAD SUFICIENTE PARA LLEVAR A CABO ALGUN TIPO DE CULTIVO)	210.50	205.43
3.	TERRENO DE TEMPORAL (PREDIO RELATIVAMENTE PLANO, CON LAS CONDICIONES NECESARIAS PARRA LLEVAR A CABO UN CULTIVO EN TEMPORADAS DE LLUVIAS)	170.43	160.36
4.	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	160.28	145.21
5.	TERRENO DE AGOSTERO CERRIL (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR ACABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	140.28	125.21



PODER LEGISLATIVO

6.	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	125.28	110.21
7.	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	100.38	90.14
8.	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL (MATERIALES Y DEMAS DERIVADOS DE ESTOS)	489.37	365.70

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

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 pueden servir de alimento para el ganado.

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.



PODER LEGISLATIVO

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.

TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERAL (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)

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

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022.

NO.	ZONA I		VALOR CATASTRAL M2 EN UMA
1.	PREDIOS FRENTE A	ZÓCALO	
2.		AV. HIDALGO ENTRE VALERIO TRUJANO A LIBERTAD	1.47
3.		AV. SAN MIGUEL ENTRE VALERIO TRUJANO A F. I. MADERO	1.47
4.		CALLE UNION Y PROGRESO ENTR EL ZOCALO A F. I. MADERO	1.47
5.		CALLE LIBERTAD ENTRE HIDALGO A MORELOS	1.47
6.		AV. MORELOS ENTRE LIBERTAD A COLÓN	1.47
7.		AV. GUERRERO ENTRE COLÓN A F. I. MADERO	1.47
8.		CALLE F. I. MADERO ENTRE SAN MIGUEL A GUERRERO	1.47



PODER LEGISLATIVO

NO.	ZONA II		VALOR CATASTRAL M2 EN UMA
1.	PREDIOS FRENTE A	CALLE ZARAGOZA Y MATAMOROS ENTRE G. VICTORIA A ALTAMIRANO	1.12
2.		CALLES M. R. CRUZ Y A. OBREGÓN ENTRE INDEPENDENCIA A ZAPATA	1.12
3.		AVENIDAS INDEPENDENCIA Y G. VICTORIA ENTRE M. R. CRUZ A ZARAGOZA	1.12
4.		AVENIDAS ZAPATA Y ALTAMIRANO ENTRE A. OBREGÓN A MATAMOROS	1.12
5.		CALLE 5 DE FEBRERO ENTRE G. VICTORIA A HIDALGO	1.12
6.		CALLE LIBERTAD ENTRE LAS AVENIDAS MORELOS E HIDALGO	1.12
7.		CALLE V. TRUJANO ENTRE LAS AVENIDAS G. VICTORIA A HIDALGO	1.12
8.		CALLE COLÓN ENTRE LAS AVENIDAS MORELOS A ZAPATA	1.47
9.		CALLE AGRICULTURA ENTRE LAS AVENIDAS INDEPENDENCIA A SAN MIGUEL	1.47
10.		CALLE F. I. MADERO ENTRE LAS AVENIDAS V. GUERRERO A E. ZAPATA	1.47
11.		AV. SAN MIGUEL ENTRE AGRICULTURA A M. R. CRUZ	1.47
12.		AV. HIDALGO ENTRE 5 DE FEBRERO A ZARAGOZA	1.47
13.		AV. V. GUERRERO ENTRE A. OBREGON A F. I. MADERO	1.47
14.		AV. MORELOS ENTRE LIBERTAD A MATAMOROS	1.47

NO.	ZONA III		VALOR CATASTRAL M2 EN UMA
1.	PRE DIOS	CALLES SAN JUAN, J. ALVAREZ, CALLEJON "Z" Y CRR. VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCION ENTRE 12 DE MARZO A CARR. PILCAYA-TETIPAC	1.00



PODER LEGISLATIVO

2.	CARRETERA PILCAYA-TETIPAC ENTRE CALLES LA BOLA A EDUARDO CASTAÑEDA	1.47
3.	AVENIDAS E. CASTAÑEDA Y REVOLUCION ENTRE CARR. PILCAYA-TETIPAC A F. VILLA	1.12
4.	CALLES 18 DE MARZO Y F. VILLA ENTRE PROLONG. AV. INDEPENDENCIA A REVOLUCION	1.00
5.	CALLES DE 12 DE OCTUBRE Y MOCTEZUMA ENTRE JUAN ALVARES A MORELOS	1.00
6.	CALLES 5 DE MAYO Y CUAUHTÉMOC ENTRE JUAN ALVARES A EDUARDO CASTAÑEDA	1.00
7.	CALLE ZARAGOZA ENTRE JUAN ALVAREZ A AV. GUADALUPE VICTORIA	1.00
8.	CALLE MATAMOROS ENTRE AV. I. M. ALTAMIRANO A EDUARDO CASTAÑEDA	1.00
9.	CALLE 5 DE FEBRERO ENTRE JUAN ALVAREZ Y AV. GUADALUPE VICTORIA	1.00
10.	CALLE LIBERTAD ENTRE AV. I. M. ALTAMIRANO A EDUARDO CASTAÑEDA	1.00
11.	CALLE VALERIO TRUJANO ENTRE CALLE SAN JUAN Y AV. GUADALUPE VICTORIA-INDEPENDENCIA	1.00
12.	CALLE COLÓN ENTRE AV. I. M. ALTAMIRANO-ZAPATA A EDUARDO CASTAÑEDA-REVOLUCION	1.47
13.	CALLE AGRICULTURA ENTRE CALLE SAN JUAN A INDEPENDENCIA	1.00
14.	CALLE F. I. MADERO ENTRE ZAPATA A REVOLUCIÓN	1.12
15.	CALLE M. R. CRUZ ANTRE CALLE SAN JUAN A INDEPENDENCIA	1.00
16.	CALLE A. OBREGÓN ENTRE ZAPATA A REVOLUCIÓN	1.00
17.	CALLE J. NUNÓ Y V. CARRANZA ENTRE CALLE SAN JUAN A REVOLUCIÓN	1.00
18.	CALLEJON "Z" ENTRE 12 DE OCTUBRE A CARR. VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN	1.00
19.	PROLONG. AV. INDEPENDENCIA ENTRE CALLE 18 DE MARZO A MARGARITO R. CRUZ	1.00
20.	AV. GUADALUPE VICTORIA ENTRE ZARAGOZA A CARR. PILCAYA-TETIPAC	1.12
21.	AV. SAN MIGUEL ENTRE 18 DE MARZO-FRANCISCO VILLA A M. R. CRUZ-ALVARO OBREGÓN	1.47
22.	AV. HIDALGO ENTRE CARRETERA PILCAYA - TETIPAC A ZARAGOZA Y MATAMOROS	1.47
23.	AV. VICENTE GUERRERO ENTRE FRANCISCO VILLA	1.42



PODER LEGISLATIVO

	Y ALVARO OBREGÓN	
24.	AV. MORELOS ENTRE MATAMOROS A CARR. PILCAYA-TETIPAC	1.12
25.	AV. ZAPATA ENTRE FRANCISCO VILLA Y ALVARO OBREGÓN	1.12
26.	AV. I. M. ALTAMIRANO ENTRE MATAMOROS A CARR. PILCAYA-TETIPAC	1.12
27.	CARR. PILCAYA-SAN ALEJO ENTRE CALLE LA BOLA A CERRITO	1.12

NO.	ZONA IV	VALOR CATASTRAL M2 EN UMA
1	CALLE GUADALUPANA ENTRE AV. HIDALGO A CERRITO	1.00
2	CALLE DEL CILENCIO ENTRE AV. HIDALGO A PROPIEDAD PRIVADA (RAÚL FIGUEROA)	1.00
3	CALLE DEL SALTO ENTRE CARR. PILCAYA-SAN ALEJO A GUADALUPANA	1.00
4	PROLONG. AV. G. VICTORIA ENTRE CARR. PILCAYA-SAN ALEJO A GUADALUPANA	1.00
5	PROLONG. AV. MORELOS ENTRE CARR. PILCAYA-TETIPAC A PROPIEDAD PRIVADA (ANTONIO ALANIS)	1.00
6	CARR. PILCAYA-TETIPAC ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA A CAMINO A LA LOMA	1.00
7	CALLE CUAUHTÉMOC ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA A CARR. PILCAYA-TETIPAC	1.00
8	CALLE MATAMOROS ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA A CARR. PILCAYA TETIPAC	1.00
9	CALLE LIBERTAD ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA A CARR. PILCAYA-TETIPAC	1.00
10	CALLE COLÓN ENTRE CALLE E. CASTAÑEDA Y REVOLUCIÓN A CARR. PILCAYA-TETIPAC	1.00
11	CALLE F. I. MADERO ENTRE AV. REVOLUCION A CARR. PILCAYA-TETIPAC.	1.12
12	CALLE V. CARRANZA ENTRE AV. REVOLUCIÓN A PROPIEDAD PRIVADA	1.12
13	CALLE HÉROES DE LA PATRIA ENTRE AV. REVOLUCIÓN A PROPIEDAD PRIVADA	1.00
14	CALLE F. VILLA ENTRE AV. REVOLUCIÓN A	1.00



PODER LEGISLATIVO

	PROPIEDAD PRIVADA	
15	CALLE SENTIMIENTOS DE LA NACION ENTRE AV. REVOLUCION A PROPIEDAD PRIVADA	1.00
16	CALLE LOS LOBITOS Y NIÑOS HÉROES ENTRE PROLONG. AV. INDEPENDENCIA A REVOLUCIÓN	1.00
17	CALLE UNIDAD DEPORTIVA ENTRE REVOLUCIÓN A BARRANCA PILCAYITA	1.00
18	PROLONG. AV. INDEPENDENCIA ENTRE CAMINO PILCAYITA A 18 DE MARZO	1.00
19	AV. SAN MIGUEL ENTRE LOS LOBITOS Y NIÑOS HÉROES A 18 DE MARZO Y F. VILLA	1.00
20	PROLONG. AV. V. GUERRERO ENTRE BARRANCA PILCAYITA A F.VILLA	1.00
21	CALLEJON DEL MISTERIO ENTRE NIÑOS HÉROES A F. VILLA	1.00
22	AV. E. ZAPATA ENTRE LA TRANCA A F. VILLA	1.00
23	AV. REVOLUCIÓN ENTRE PROPIEDAD PRIVADA (OTILIO SALASAR) A F. VILLA	1.00
24	ENTRE FILO DE BARRANCA SAN JUAN A CALLE SAN JUAN ENTRE PROLONG. AV. INDEPENDENCIA A CALLE 5 DE MAYO (PREDIOS NO CONTEMPLADOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA III)	1.00
25	CALLE 12 DE OCTUBRE ENTRE JUAN ALVAREZ A PROPIEDAD PRIVADA (GALDINO MORALES MADRID)	1.00
26	CARR. VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN ENTRE CALLEJÓN "Z" A INICIO PROPIEDAD PRIVADA (ENRRIQUE AVILA)	1.00



PODER LEGISLATIVO

NO.	ZONA V		VALOR CATASTRAL M2
1	PREDIOS FRENTE A	CALLE DEL SALTO ENTRE CALLE GUADALUPANA Y ARROYO DEL SALTO	1.00
2		CAMINO A LA LOMA ENTRE GUADALUPANA Y ARROYO POZA LARGA	1.00
3		CALLE SIN NOMBRE ENTRE CALLE LA PURISIMA A ARROYO POZA LARGA	1.00
4		CALLE SIN NOMBRE ENTRE CALLE DEL SILENCIO Y ARROYO A POZA LARGA	1.00
5		CAMINO A LA LOMA ENTRE CARR. PILCAYA-TETIPAC Y ARROYO	1.00
6		CARR. PILCAYA-TETIPAC ENTRE CAMINO A LA LOMA A PROPIEDAD PRIVADA (JOSÉ GARCÍA)	1.00
7		CALLE SIN NOMBRE ENTRE CARR. PILCAYA-TETIPAC A BORDO "LOS PINOS" (FRACC. SILVIA ZAGAL F.)	1.00
8		CALLES SIN NOMBRE ENTRE CALLE SIN NOMBRE A PROPIEDAD PRIVADA (FRACC. OTILIO SALAZAR)	1.00
9		CAMINO A PALO AMARILLO ENTRE LA TRANCA A CAMINO ARROYO MUERTO	1.00
10		CAMINO A PILCAYITA ENTRE PROLONG. INDEPENDENCIA A PROPIEDAD PRIVADA (ESTEBAN AVILA G)	1.00
11		CAMINO A SAN ANDRES ENTRE JUAN ALVAREZ A ARROYO	1.00
12		CARR. VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN ENTRE PROPIEDAD PRIVADA (ENRRIQUE AVILA) A CARR. A TETIPAC	1.00



PODER LEGISLATIVO

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	1.00
	ECONÓMICA	HBB	1.00
	REGULAR	HDB	1.00
	BUENA	HFB	1.00
	MUY BUENA	HGB	1.18
	INTERÉS SOCIAL	HBC	1.00
	INTERÉS MEDIO	HBD	1.10
	DE LUJO	HEF	1.20



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	1.00
	REGULAR	CBB	1.00
	BUENA	CCB	1.18
	MUY BUENA	CBC	1.22
	DE LUJO	CCC	1.25
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
INDUSTRIAL	LIGERA	ILA	4.00
	MEDIANA	IMB	5.00
	PESADA	IPC	7.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	ERA	4.00
	BUENA	ILB	6.00
	MUY BUENA	IMC	9.00



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	ICA	1.00
	ELEVADORES	IEB	2.00
	ESCALERAS ELECTRICAS	IEC	2.50
	GENERADORES DE EMERGENCIA	IGD	4.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO SIN TECHO	OEA	1.00
	ESTACIONAMIENTO TECHADO	OEB	3.00
	ALBERCA	OAC	1.50
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	1.00
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	1.00
	CANCHA DE FRONTÓN	OCF	1.00
	CANCHA DE SQUASH	OCG	1.00
	CANCHA DE TENIS	OCH	1.00
	BARDA PERIMETRAL DE TABIQUE	OBI	2.00
	ÁREAS JARDINADAS	OAJ	0.20



PODER LEGISLATIVO

PALAPAS	OPK	1.50
VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OVL	1.60

EJEMPLOS DE APLICABILIDAD DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES

EJEMPLO 1. URBANO CON CONSTRUCCIÓN

EJEMPLO BASE				
VALOR UMA: 89.62	PREDIO URBANO UBICADO DENTRO DE LA ZONA I			1.47 U.M.A.
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO				
TERRENO				
SUPERFICIE		VALOR/M2	FACTOR DEMERITO	VALOR TOTAL
237.00		\$ 131.74	1	\$ 31,222.38
DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN				
CONSTRUCCIÓN				
SUPERFICIE	CLAVE	VALOR/M2	FACTOR DEMERITO	VALOR TOTAL
100.00	HFB	\$ 89.62	1	\$ 8,962.00
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL				
VALOR CATASTRAL				\$ 40,184.38
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL				
VALOR CATASTRAL				\$ 40,184.38
TASA AL MILLAR				0.008
IMPUESTO BASE				\$ 321.48
15 % PRO-EDUCACION				\$ 48.22
15 % PRO CAMINOS				\$ 48.22
TOTAL DE IMPUESTO A PAGAR:				\$ 417.92



PODER LEGISLATIVO

EJEMPLO 2. PREDIO URBANO CON CONSTRUCCIÓN

EJEMPLO BASE					
VALOR UMA: 89.62		PREDIO URBANO UBICADO DENTRO DE LA ZONA III			1.12 U.M.A.
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO					
TERRENO					
SUPERFICIE		VALOR/M2	FACTOR DEMERITO	VALOR TOTAL	
85.00		\$ 100.37	1	\$ 8,531.45	
DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN					
CONSTRUCCIÓN					
SUPERFICIE	CLAVE	VALOR/M2	FACTOR DEMERITO	VALOR TOTAL	
85.00	HFB	\$ 89.62	1	\$ 7,617.70	
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL					
VALOR CATASTRAL				\$ 16,149.15	
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL					
VALOR CATASTRAL				\$ 16,149.15	
TASA AL MILLAR				0.008	
IMPUESTO BASE				\$ 129.19	
15 % PRO-EDUCACION				\$ 19.38	
15 % PRO CAMINOS				\$ 19.38	
TOTAL DE IMPUESTO A PAGAR:				\$ 167.95	



PODER LEGISLATIVO

EJEMPLO 3. PREDIO URBANO BALDIO

EJEMPLO BASE					
VALOR UMA: 89.62		PREDIO URBANO UBICADO DENTRO DE LA ZONA V			1.00 U.M.A.
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO					
TERRENO					
SUPERFICIE		VALOR/M2	FACTOR DEMERITO	VALOR TOTAL	
150.00		\$ 89.62	1	\$ 13,443.00	
DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN					
CONSTRUCCIÓN					
SUPERFICIE	CLAVE	VALOR/M2	FACTOR DEMERITO	VALOR TOTAL	
	HFB	\$ 105.75	1	\$ -	
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL					
VALOR CATASTRAL				\$ 13,443.00	
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL					
VALOR CATASTRAL				\$ 13,443.00	
TASA AL MILLAR				0.008	
IMPUESTO BASE				\$ 107.54	
15 % PRO-EDUCACION				\$ 16.13	
15 % PRO CAMINOS				\$ 16.13	
TOTAL DE IMPUESTO A PAGAR:				\$ 139.81	



PODER LEGISLATIVO

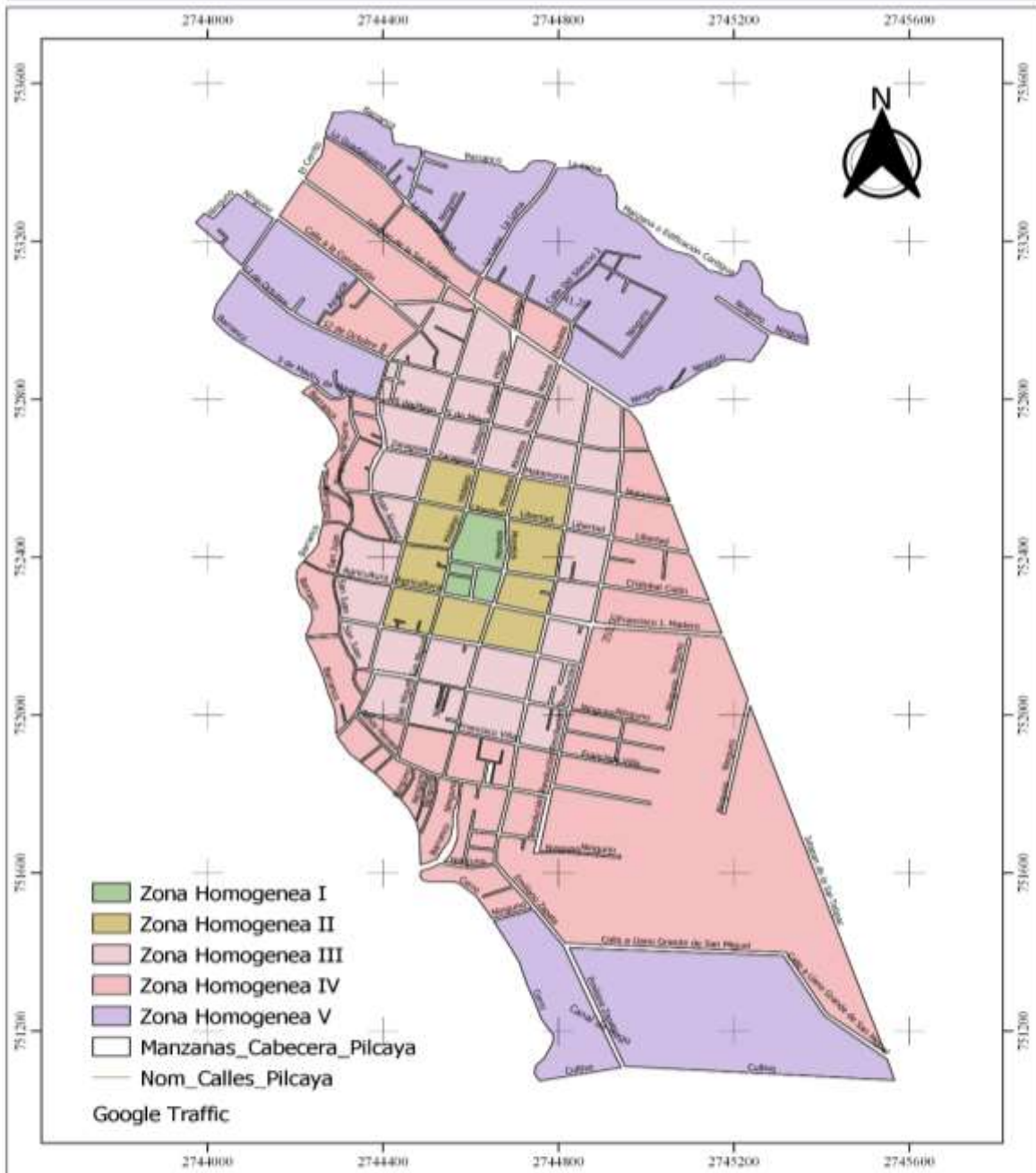
EJEMPLO 4. PREDIO RÚSTICO BALDIO

EJEMPLO BASE				
VALOR UMA: 89.62		PREDIO RUSTICO DE RIEGO MENOS DE 20 KM		
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO				
TERRENO				
SUPERFICIE		VALOR/Ha	FACTOR DEMERITO	VALOR TOTAL
1 Ha		\$ 17,924.00	1	\$ 17,924.00
DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN				
CONSTRUCCIÓN				
SUPERFICIE	CLAVE	VALOR/M2	FACTOR DEMERITO	VALOR TOTAL
	HFB	\$ 89.62	1	\$ -
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL				
VALOR CATASTRAL				\$ 17,924.00
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL				
VALOR CATASTRAL				\$ 17,924.00
TASA AL MILLAR				0.008
IMPUESTO BASE				\$ 143.39
15 % PRO-EDUCACION				\$ 21.51
15 % PRO CAMINOS				\$ 21.51
TOTAL DE IMPUESTO A PAGAR:				\$ 186.41



PODER LEGISLATIVO

PLANO ZONAS HOMOGENEAS CABECERA MUNICIPAL DE PILCAYA, GUERRERO.



PLANO:
1 DE 1

100 0 100 200 m



Escala 1:12,000

Datum:	WGS84
Proyección:	UTM
Adaptado por:	CESAR A. GARCIA G.
Fecha:	26/07/2021
Acotacion:	METROS



PODER LEGISLATIVO

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

ECONÓMICA.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4



PODER LEGISLATIVO

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, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

INTERÉS MEDIO

Se basa en un 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



PODER LEGISLATIVO

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.

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 vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

DE LUJO

La exclusividad puede venir dada por varios factores: la ubicación, el espacio, las áreas de ocio e incluso el nivel de privacidad y seguridad. Espacios por encima de los 500 M², materiales de construcción de primera calidad, acabados en cantera, mármol o cerámica.

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.



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 y construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y 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.

LUJO

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, que a diferencia del apartado anterior, pueden disponer de cines, acuarios, jardines y varias zonas de interés de alta calidad.



PODER LEGISLATIVO

INDUSTRIAL

LIGERA

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIANA

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables. Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

PESADA

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles. Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

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



PODER LEGISLATIVO

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 80 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

Depósito subterráneo o a nivel de piso; Su función es el almacenamiento de agua o cualquier otra sustancia, usualmente se usan para recoger y guardar agua de lluvia, de un río o manantial.



PODER LEGISLATIVO

ELEVADORES

Sistema de transporte vertical, diseñado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles de un edificio o estructura. Está formado por partes mecánicas, eléctricas y electrónicas que funcionan en conjunto para ponerlo en marcha.

ESCALERA ELÉCTRICA

Dispositivo de transporte, que consiste en una escalera inclinada, cuyos escalones se mueven hacia arriba o hacia abajo, normalmente se encuentran instalados en edificios comerciales como: Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

GENERADOR DE EMERGENCIA

Se utiliza como una fuente de alimentación de **emergencia**. Pueden ser utilizados en los hogares o negocios durante los cortes de luz. Cualquier dispositivo que necesita electricidad para funcionar puede ser conectado a los **generadores** y extraer energía de ellos

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

ALBERCA

Destinada a fines residenciales, deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construidas por empresas constructoras especializadas.

CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTON, 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.



PODER LEGISLATIVO

BARDA PERIMETRAL 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 metros. Por lo general para delimitar el perímetro de una propiedad.

ÁREAS JARDINADAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

PALAPAS

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del año 2022.

ARTICULO SEGUNDO. En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Pilcaya**, 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 y las 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 **Pilcaya**, 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 a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pilcaya**, 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 126 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 PILCAYA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.)