



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 Tepecoacuilco de Trujano, 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 PRES/0029/2021, del 29 de octubre de 2021, el Ciudadano Profr. Félix López Olivares, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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.



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 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 28 de octubre de 2021, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento,



PODER LEGISLATIVO

analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Tepecoacuilco de Trujano**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022.

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 CAT/2021/0015, del 26 de octubre del año en curso, el H. Ayuntamiento de Tepecoacuilco de Trujano, 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/0064/2021, de fecha 28 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 atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, con respecto a la superficie territorial de la mancha urbana, se modifica el número de sectores, eliminándolo y agrupándolo únicamente en tres, detectando dos de los cuales son de impacto urbanizable para la cabecera municipal y considerando un tercer sector para integrar los suelos urbanos del resto de las localidades del municipio; asimismo se modifican algunos valores unitarios que se tenían en 2021, en virtud de no corresponder a la situación actual; en lo general se conservan los 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 de 1.2 al millar para la determinación del impuesto predial, con lo cual las contribuciones inmobiliarias cumplen con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna; por lo que con fundamento en lo establecido en el artículo 34, primer párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado, en relación con el artículo 21 del Reglamento, se observa que las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones “cumple con los criterios y lineamientos técnicos y normativos que señala la citada ley y su reglamento, por lo que se expide el presente oficio de validación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción”.**

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los



PODER LEGISLATIVO

valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2022, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que en la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se toma como referencia de partida 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, 3 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.

TERCERO.- Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 37 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 tomó en cuenta su localización para el caso de su análisis, 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, además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, se realizaron actividades para el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, apegada a la realidad del mercado inmobiliario tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos, de modo que la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, personal de la Dirección de obras públicas y desarrollo urbano, 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 colindantes con zona federal, el centro de la ciudad y otros, 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



PODER LEGISLATIVO

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 77.19% de aproximación con respecto a los valores de mercado; del mismo modo se realizó un comparativo de los valores catastrales de construcción habitacional, comercial, equipamiento, instalaciones especiales y obras complementarias con respecto a los valores comerciales que publica Bimsa Reports S.A de C.V.; obteniéndose los siguientes porcentajes comparativos de similitud; 50.22%, 35.79%, 69.88%, 19.80% y 69.62%, respectivamente.

Tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos; en cuanto a uso y clase se agrega en esta ocasión en uso comercial la clase muy buena, se anexa uso Equipamiento clase escuela, hotel bueno y hotel de 1 a 4 estrellas, uso Instalaciones Especiales clase Alberca y uso obras complementarias clase palapas, especificando únicamente las características con las que cuenta nuestro Municipio, en cuanto a bienes inmuebles, siendo este el motivo por el cual no se integran las demás tipologías a la tabla de valores de construcción según su uso y su clase que establece el artículo 26 del reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero.

Se propone en la presente iniciativa de decreto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para la Ley de Ingresos del Municipio, que la tasa aplicable para determinar el impuesto predial sea de 1.2 al millar, haciendo mención que el ejercicio fiscal 2021 es de 4 al millar, motivado y respaldado por el análisis comparativo de cálculo de recaudaciones por concepto de impuesto predial realizado durante el proceso del estudio de mercado, donde se detectó que de manera inconsistente, no se recaudaban los impuestos de manera acorde a lo establecido en la tabla de valores unitarios de uso de suelo y construcción aprobadas en el ejercicio fiscal 2021 de acuerdo a las cuatro zonas que se tenían establecidas; derivado de esto, la tasa aplicable del ejercicio en mención discrepa de la presente propuesta, toda vez que se realizó una actualización de tablas de valores apegada al movimiento mercantil inmobiliario del municipio; aunado a ello, se realizaron ejemplos reales para tomar esta determinación, comparando los valores catastrales en los archivos existentes del Municipio para el ejercicio fiscal 2021 y la propuesta del ejercicio fiscal 2022. Por ello es indispensable que sea aplicable el cambio de la tasa, dando certeza y seguridad al contribuyente del valor real de su propiedad inmobiliaria.



PODER LEGISLATIVO

Ahora bien, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, con respecto a la superficie territorial de la mancha urbana, se modifica el número de sectores, eliminando y agrupándolo únicamente en tres, detectando dos de ellas de impacto urbanizable para la cabecera municipal y considerando un tercer sector para integrar los suelos urbanos del resto de las comunidades del Municipio; asimismo se modifican algunos valores unitarios que se tenían en 2021, en virtud de no corresponder a la situación actual, tal como se indica en la presente iniciativa de decreto de tablas de valores de uso de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2022.

Se continuará apoyando al contribuyente en el pago puntual del impuesto predial; durante el mes de Enero con un descuento del 12%, en el mes de Febrero con un descuento del 10% y en el mes de Marzo con un descuento del 8%.

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

QUINTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **CAT / 2021 / 0015**, fechado **26 DE OCTUBRE DEL AÑO 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 2022; la que con oficio **SFA/SI/CGC/0064/2021** de fecha **28 DE OCTUBRE DEL 2021**, emite contestación de la manera siguiente: “ por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 12% y durante el segundo mes el 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 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



PODER LEGISLATIVO

encuentran **indexados a la UMA**; en general, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 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 Tepecoacuilco de Trujano, 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.



PODER LEGISLATIVO

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 Tepecoacuilco de Trujano, 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 133 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 TEPECOACUILCO DE TRUJANO, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 DE 2022		
No. Prog.	DESCRIPCION DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. EN UMA
1	Terreno de riego	2008.00
2	Terrenos de Humedad	1800.00
3	Terrenos de Temporal	892.00
4	Terrenos de Agostadero Laborable	500.00
5	Terrenos de Agostadero Cerril	300.00
6	Terrenos de Monte Alto de Explotación Forestal	150.00
7	Terrenos de Monte Alto sin Explotación Forestal	100.00
8	Terrenos De Explotación Minera	11160.00



PODER LEGISLATIVO

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO.

TERRENOS DE RIEGO. Son aquellos que en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

TERRENOS DE HUMEDAD. Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

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

TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE. Son aquellos que por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

SECTOR	COL.	CALLE NP	TIPO DE VIALIDAD	TRAMO DE VIALIDAD	VALOR POR M ² EN UMA
CENTRO					
001	001	001	CALLE IGNACIO RAMÍREZ	ENTRE ENRIQUE REBSAMEN Y NICOLAS BRAVO.	7.53
001	001	002	CALLE LERDO DE TEJADA	ENTRE JUSTO SIERRA Y CALLEJON CHALMA.	7.53
001	001	003	CALLE BENITO JUAREZ	ENTRE JUSTO SIERRA Y GUILLERMO PRIETO.	7.53
001	001	004	CALLE CHALMA	ENTRE VICENTE GUERRERO Y CALLEJON CHALMA.	7.53
001	001	005	CALLE HEROICO COLEGIO MILITAR	ENTRE GUILLERMO PRIETO HASTA CALLEJON CHALMA	7.53
001	001	006	CALLE VALERIO TRUJANO	ENTRE JUSTO SIERRA Y CALLEJÓN CHALMA.	7.53
001	001	007	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	ENTRE JOSÉ MA. MORELOS Y CALLEJON CHALMA.	7.53
001	001	008	CALLE HEROICO COLEGIO MILITAR	ENTRE CALLE CHALMA, CJÓN. CHALMA Y CJÓN. OBREGÓN.	7.53



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COL.	CALLE NP	TIPO DE VIALIDAD	TRAMO DE VIALIDAD	VALOR POR M ² EN UMA
001	001	009	CALLE NETZAHUALCÓYOTL	ENTRE SIERRA Y JUSTO AVENIDA NACIONAL	7.53
001	001	010	CALLE JUAN RUIZ DE ALARCON	ENTRE SIERRA Y JUSTO RIVAPALACIO	7.53
001	001	011	CALLE JUSTO SIERRA	ENTRE IGNACIO RAMIREZ Y JUAN RUIZ DE ALARCON	7.53
001	001	012	CALLE JOSE MARIA MORELOS	ENTRE SIERRA Y JUSTO VALERIO TRUJANO	7.53
001	001	013	CALLE HIDALGO MIGUEL	ENTRE IGNACIO RAMIREZ Y GUILLERMO PRIETO	7.53
001	001	014	CALLE GUILLERMO PRIETO Y NICOLAS BRAVO	ENTRE VALERIO TRUJANO Y CALZADA RUBEN FIGUEROA	7.53
001	001	015	AVENIDA NACIONAL	ENTRE JUAN RUIZ DE ALARCON Y VALERIO TRUJANO	7.53
001	001	016	CALLE GUERRERO VICENTE	ENTRE CALZADA RUBEN FIGUEROA Y CALLE RIVAPALACIO	7.53
001	001	017	CALLEJON CHALMA	ENTRE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO Y LERDO DE TEJADA	7.53



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COL.	CALLE NP	TRAMO DE VIALIDAD	VALOR POR M ² EN UMA
COLONIA LAS BRISAS				
002	001	018	TODAS LAS CALLES	4.46
BARRIO PASO DE IGUALA				
002	002	019	TODAS LAS CALLES	5.35
BARRIO DE LA LUZ				
002	003	020	TODAS LAS CALLES	3.2
COLONIA EL CALVARIO				
002	004	021	TODAS LAS CALLES	3.2
COLONIA PROGRESO SOCIAL				
002	005	022	TODAS LAS CALLES	5.35
TEPAXTITLAN				
002	006	023	TODAS LAS CALLES	5.35
COLONIA LAZARO CARDENAS				
002	007	024	TODAS LAS CALLES	4.46
COLONIA LOMA LINDA				
002	008	025	TODAS LAS CALLES	3.2
COLONIA AGUA FRIA				
002	009	026	TODAS LAS CALLES	2.5
BARRIO EL PANTEON				
002	010	027	TODAS LAS CALLES	5.35
BARRIO LA SIERRA				
002	011	028	TODAS LAS CALLES	4.46
COLONIA EJIDAL				
002	012	029	TODAS LAS CALLES	4.46
BARRIO LA MOHONERA				
002	013	030	TODAS LAS CALLES	4.46
COLONIA LOS TERREROS				
002	014	031	TODAS LAS CALLES	4.46
BARRIO SAN GABRIELITO				
002	015	032	TODAS LAS CALLES	3.2
COLONIA PADRE JESUS				
002	016	033	TODAS LAS CALLES	3.2



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COL.	CALLE NP	TRAMO DE VIALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
ACAYAHUALCO				
003	001	034	TODAS LAS CALLES DE LA LOCALIDAD	1.67
AHUEHUEPAN				
003	002	035	TODAS LAS CALLES DE LA LOCALIDAD	1.67
COL.LAZARO CARDENAS				
003	003	036	TODAS LAS CALLES DE LA LOCALIDAD	1.67
CUEXCONTLAN				
003	004	037	TODAS LAS CALLES DE LA LOCALIDAD	1.67
COL. VALERIO TRUJANO				
003	005	038	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
LAS TUNAS				
003	006	039	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
MAXELA				
003	007	040	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
MAYANALAN				
003	008	041	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	2.1
PALULA				
003	009	042	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
RINCON DE LA COCINA				
003	010	043	TODAS LAS CALLES DE LA	1.67



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COL.	CALLE NP	TRAMO DE VIALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
			COMUNIDAD	
RINCON CHIQUITO				
003	011	044	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
SABANA GRANDE				
003	012	045	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
SASAMULCO				
003	013	046	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
SANTA CRUZ				
003	014	047	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
SAN VICENTE PALAPA				
003	015	048	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
SAN AGUSTIN OAPAN				
003	016	049	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
SAN JUAN TETELCINGO				
003	017	050	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
SAN MIGUEL TECUICIAPAN				
003	018	051	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
TECUEXCONTITLAN				
003	019	052	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
TETELILLA				
003	020	053	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
TIERRA COLORADA				
003	021	054	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
TONALAPA DEL SUR				
003	022	055	TODAS LAS CALLES DE LA	1.67



PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COL.	CALLE NP	TRAMO DE VIALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
			COMUNIDAD	
VENTA DE PALULA				
003	023	056	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
XALITLA				
003	024	057	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67
XOCHIMILCO				
003	025	058	TODAS LAS CALLES DE LA COMUNIDAD	1.67

III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
Habitacional	Precaria	10 A	11.15
	Económica	10 B	27.89
	Interés Social	10 C	33.47
	Regular	10 D	66.94
	Interés Medio	10 E	55.79
	Buena	10F	70.00
	Muy Buena	10G	111.58

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
Comercial	Económica	CAB	112.00
	Regular	CBB	125.00
	Buena	CCB	133.00
	Muy buena	CDB	145.00



PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALORPOR M2 EN UMA´S
Equipamiento	Escuela	EEB	35.00
	Hotel Bueno	EHB	135.00
	Hotel de 1 a 4 Estrellas	EJB	160.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALORPOR M2 EN UMA´S
Instalaciones Especiales	Alberca	FCB	25.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA´S
Obras Complementarias	Palapas	OPK	30.00



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, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menos a 3.0 metros.

Económica.

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

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

Interés Social

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 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



PODER LEGISLATIVO

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.

Interés Medio.

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y 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.

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. 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



PODER LEGISLATIVO

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 públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie del terreno. Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO COMERCIAL

Económica.

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos. Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

Regular.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de tenado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.



PODER LEGISLATIVO

Buena.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos. Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más, construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

Muy Buena.

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

USO EQUIPAMIENTO

Escuela.

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, traveses y losa de concreto, viga y bveda o similar, muros de carga.

Hotel Bueno.

Construcciones destinadas al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento bancario, que cuenta o no con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, agua caliente, aire acondicionado e internet.

Hotel de 1 a 4 estrellas.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado, línea telefónica e internet, vigilancia privada.



PODER LEGISLATIVO

USO INSTALACIONES ESPECIALES

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.

USO OBRAS COMPLEMENTARIAS

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.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 **Tepecoacuilco de Trujano**, 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 133 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 TEPECOACUILCO DE TRUJANO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.)