



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 Tlapehuala, 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 007/2021, de fecha 27 de octubre de 2021, el Ciudadano José Luis Antúnez Goicochea, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tlapehuala, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tlapehuala, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2022.

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 04 de noviembre de 2021, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXIII/1ER/SSP/DPL/0230/2021 de esa misma fecha, suscrito por la Licenciada Marlén Eréndira Loeza García, Directora de Procesos Legislativos de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:



PODER LEGISLATIVO

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” las y los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2022, en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

III. CONSIDERACIONES

*Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Tlapehuala**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2022, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del Acta de Sesión Extraordinaria de Cabildo, de fecha 27 de octubre de 2021, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimidad** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Tlapehuala**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2022.*



PODER LEGISLATIVO

Que para dar cumplimiento a lo establecido en **la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, mediante oficio número **006/2021**, fechado el **21 de octubre del 2021**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlapehuala**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para **2022**; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/0051/2021**, 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 **4** al millar para la determinación del impuesto predial, con lo cual las contribuciones inmobiliarias cumplen con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna; por lo que con fundamento en lo establecido en el artículo 34, primer párrafo de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado, en relación con el artículo 21 del Reglamento, se observa que las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones **“cumple con los criterios y lineamientos técnicos y normativos que señala la citada Ley y su Reglamento, por lo que se expide el presente oficio de validación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción”**”.

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico – jurídico que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2022, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que en la presente Tabla de Valores Unitarios 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, 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



PODER LEGISLATIVO

, 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 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 investigaciones de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, en los que destacan los valores del suelo que van de los predios comerciales que se encuentran en la cabecera municipal, los más alejados de estas áreas, y otros de interés popular, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis del sistema de información geográfica y análisis urbanos; 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 resultado que los valores catastrales de terreno urbano propuesto representan en promedio un 10.36% con respecto a los valores de mercado de la cabecera municipal, en zonas perteneciente predios rústicos se refleja un promedio de 1.03%, tratándose del valor de los predios rústicos se toma en cuenta las características cualitativas, uso, con los valores paramétricos de construcción por metro cuadrado publicado por Bimsa Reports, S.A de C.V, representan un promedio de 1.74% de manera complementaria establece en la Ley de ingresos del municipio la tasa aplicable para determinar el impuesto predial del 4 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.



PODER LEGISLATIVO

CUARTO.- Que, para la aplicación de la presente tabla de valores unitarios de uso de Suelo y Construcción, en inmueble que se vayan empadronando ubicados en barrios, Fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, le será aplicado 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 **006/2021**, fechado el **21 de octubre 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 2022; la que con oficio **SFA/SI/CGC/0051/2021** de fecha **26 de octubre de 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 fracciones IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Tlapehuala**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 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 **Tlapehuala**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante los dos primeros meses del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el mismo descuento del 50%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así



PODER LEGISLATIVO

como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad y tomando en cuenta que en la iniciativa que se analiza no se establece el descuento a las personas adultas mayores (INAPAM), madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2022.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Tlapehuala**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas, se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la **Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran **indexados a la UMA, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2021**, para que el incremento del próximo año 2022 sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento”.

Que en sesión de fecha 20 y sesión iniciada el 20 y concluida el 21 de diciembre del 2021, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de



PODER LEGISLATIVO

artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tlapehuala, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 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 139 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLAPEHUALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 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 **Tlapehuala**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

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

CALLE	DESCRIPCION DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. UMA.
001	Terrenos de Riego	17.75
002	Terrenos de Humedad	21.3
003	Terrenos de Temporal	15.98
004	Terrenos de Agostadero Laborable	15.33



PODER LEGISLATIVO

005	Terrenos de Agostadero Cerril	9.47
006	Terrenos de Monte alto susceptible para explotación forestal	4.14
007	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos	29.59

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO

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

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

TERRENOS DE TEMPORAL. Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo negativo, 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 aquellas 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 manera, frutos o corcho.

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



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Tipo de cobertura	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670032	El Realito
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670050	Tozunte
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670001	Tlapehuala
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670003	El Cuacuyul
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670004	Colonia Juárez (El Jabalí)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670005	Nueva Filadelfia (Huerta Vieja)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670006	Las Fraguas
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670007	El Guayabal
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670009	Hacienda Nueva
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670010	El Limón de Guadalupe
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670012	Morelita
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670013	Nuevo Guerrero



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670015	Rincón del Gallo (San José Guadalupe)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670016	San Antonio de las Huertas
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670017	San José Poliuftla
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670019	Santo Niño (Santo Niño de Atocha)

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Tipo de cobertura	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670020	El Tanque
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670021	El Tinoco
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670022	Tiringueo
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670038	La Hacienda de Coquío (Hacienda San José)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670018	San Juan Mina
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670024	La Parota
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670028	El Perdón



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670030	Agua Colorada
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670044	Rancho la Peña (Rancho Rodríguez)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670046	Rancho el Sol Naciente
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670048	Vista Hermosa (Puerto Agua Fría)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670051	La Vuelta
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670052	Crucero del Gallo
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670053	Colonia el Progreso
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670055	Rancho Nacho Rojas
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670056	Empacadora de Melón Poliuatla

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Tipo de cobertura	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670057	La Shurera (Barranca de las Piñas)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670058	La Huerta [Restaurante]
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670059	Colonia el Paso Real



PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670060	El Ejido de Nuevo Guerrero
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670061	La Lajita
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670062	El Puente (La Saiba)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670063	La Cañada
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670064	El Platanal
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670065	El Oasis
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670066	Agua Fría
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670067	La Rosillera
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670068	Las Agujas
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670069	El Zopilote

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

ZONA CATASTRAL MUNICIPAL DE TLAPEHUALA					
N°	SECTOR	COLONIA	CALLE	BARRIO	UMA
N° DE CODIGO			UBICACIÓN		
COLONIA CENTRO					
6	001	001	Ignacio Zaragoza	Barrio centro esq. Con calle H. colegio militar	2.96



PODER LEGISLATIVO

10	001	001	Baltazar R Leyva Mancilla	Barrio centro y barrio San Jerónimo esq. Calle Morelos	2.96
9	001	001	Avenida Morelos	Barrio centro esq. Calle 16 de septiembre e Independencia	2.96
11	001	001	Benito Juárez	Barrio centro esq. Calle Baltazar R. Leyva mancilla	2.96
COLONIA EL CALVARIO					
1	001	001	Avenida de la juventud	Barrio carretera, esq. Con calle Morelos	2.96
2	001	001	Portal de las flores	Barrio centro esq. Con callejón del sur	2.96
3	001	001	Portal mercaderes	Barrio centro esq. con calle Benito Juárez	2.96
4	001	001	Portal 5 de mayo	Barrio centro esq. Calle 16 de septiembre	2.96
5	001	001	Callejón sur	Barrio centro esq. Con calle portal de las flores	2.96
COLONIA CAJARITO					
7	001	001	Hermenegildo galeana	Barrio Petatlán, esq. Calle Vicente Guerrero	2.96
8	001	001	H colegio militar	Barrio centro esq. Con calle R Leyva Mancilla	2.96
COLONIA CUETZALA					
12	001	001	16 de septiembre	Barrio centro esq. Con calle Morelos	2.72
13	001	001	Emiliano zapata	Barrio Cuetzala, esq. Calle Calvario y Vicente Guerrero	2.72
14	001	001	Independencia	Barrio centro esq. Calle Vicente Guerrero	2.72
COLONIA ESQUIPULA					
15	001	001	Vicente Guerreo	Barrio Cuetzala, esq. Calle 16 de septiembre	2.72
16	001	001	Aquiles Serdán	Barrio Cuetzala, esq. Calle Emiliano Zapata	2.72
17	001	001	5 de febrero	Barrio San isidro, esq. Con calle Emiliano Zapata	2.72
COLONIA TECAPULCO					
18	001	001	Montes de Oca	Barrio San isidro, esq. Con calle Emiliano zapata	2.72
19	001	001	Juan Aldama	Barrio San isidro, esq. Con calle 20 de noviembre	2.72
COLONIA SAN JUAN MINA					



PODER LEGISLATIVO

20	001	001	Reforma	Barrio San isidro, esq. Con calle Emiliano zapata	2.72
21	001	001	Mariano Abasolo	Barrio Cuetzala, esq. Calle Aquiles Serdán	2.72
22	001	001	20 de noviembre	Barrio Cuetzala, esq. Calle Emiliano Zapata	2.72
COLONIA SAN ISIDRO					
23	001	001	Calvario	Barrio San Jerónimo, esq. Con calle Morelos	2.37
24	001	001	Miguel Hidalgo	Barrio San Jerónimo, esq. Con calle 20 de noviembre	2.37
COLONIA SAN ANTONIO DE LAS TEJAS					
25	001	001	Belisario Domínguez	Barrio carretera, esq. Con calle H colegio militar	2.37
26	001	001	Ignacio Allende	Barrio Calvario, esq. Con calle H colegio militar	2.37
27	001	001	Himno Nacional	Barrio Cajarito, esq. con calle Benito Juárez	2.37
COLONIA TUPATARILLO					
28	001	001	Andrés Jaimes	Barrio carretera, esq. Con calle Ignacio Allende	2.37
29	001	001	Vicente Suarez	Barrio colonia nueva, esq. con calle Ignacio Ramírez	2.37
COLONIA MAGISTERIAL					
30	001	001	1 de mayo	Barrio colonia nueva, esq. con calle Benito Juárez	2.37
31	004	001	Ignacio Ramírez	Barrio colonia nueva, esq. con calle Vicente Suárez	2.37
32	004	001	Guadalupe Victoria	Barrio Tecapulco, esq. Con calle Miguel Hidalgo	2.37

N°	SECTOR 2	COLONIA	DESCRIPCIO DE LA UBICACION	VALOR POR M ²
N° DE CODIGO				
1	002	017	San José poliutla, comunidad del municipio de Tlapehuala	1.00
2	002	018	San Juan Mina, comunidad del municipio de Tlapehuala	1.00
3	002	001	Tupatarillo barrio de Tlapehuala	1.00
4	002	013	Nuevo Guerrero, comunidad del municipio de Tlapehuala	1.00



PODER LEGISLATIVO

5	002	016	San Antonio de las Huertas, comunidad del municipio de Tlapehuala	1.00
6	002	012	Morelita, comunidad del municipio de Tlapehuala	1.00
7	002	022	Tiringueo, comunidad del municipio de Tlapehuala	1.00
8	002	004	Colonia Benito Juárez, comunidad del municipio de Tlapehuala	1.00
9	002	010	Limón de Guadalupe, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
10	002	009	Hacienda Nueva, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
11	002	005	Nueva Filadelfia, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
12	002	015	Rincón del Gallo, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
13	002	019	Santo Niño, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
14	002	003	El Coaccoyul, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
15	002	020	El Tanque, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
16	002	021	El Tinoco, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
17	002	022	Palos Verdes, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94
18	002	023	Paseo de Amatitlán, comunidad del municipio de Tlapehuala	0.94

III TABLAS DE VALOR DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR / M ² UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	0.71
	ECONÓMICA	HBB	0.95
	REGULAR	HDB	1.18
	BUENA	HFB	2.37
	MUY BUENA	HGB	2.96



PODER LEGISLATIVO

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústicos 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.



PODER LEGISLATIVO

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

REGULAR.

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entresijos 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.



PODER LEGISLATIVO

MUY BUENA.

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

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

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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



PODER LEGISLATIVO

elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y contruidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

TRANSITORIOS

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

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

ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tlapehuala, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2022, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento a los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.



PODER LEGISLATIVO

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

ARTÍCULO QUINTO.- Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento **Tlapehuala, 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 139 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLAPEHUALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2022.)