



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 18 de diciembre del 2023, 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 Rustico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tlalchapa del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión de Hacienda conforme a lo establecido en el artículo 256 de nuestra Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, realizaron el análisis de esta Iniciativa, conforme al procedimiento que a continuación se describe:

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

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

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, a efecto de clarificar lo señalado por el Municipio, se hace una transcripción de las consideraciones expuestas sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

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 2024 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y

*En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tlalchapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones*



PODER LEGISLATIVO

sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio **PM/105/2023**, de fecha **13 de octubre de 2023**, la Ciudadana **Lic. Tania Mora Eguíluz**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlalchapa**, 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, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tlalchapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre del año dos mil veintitrés**, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/3ER/SSP/DPL/0188-73/2023** de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción 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.

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, 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 Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tlalchapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.



PODER LEGISLATIVO

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha **Once de octubre de 2023**, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tlalchapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlalchapa, Guerrero**, motiva su iniciativa conforme al siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento tecnico-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 2024, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tomando en cuenta su ubicación, el uso predominante de los predios, los servicios urbanos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, tratándose de los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos de desarrollo o de consumo, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, tratándose de los predios rústicos; y las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2024.

TERCERO.- Que tomando en consideración la situación económica actual en la que se encuentra el Municipio de Tlalchapa, la situación de rezago social reflejada en los resultados de las evaluaciones realizadas por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), así como el alto nivel de pobreza en la que sitúa la región de acuerdo a los resultados en los censos realizados por el INEGI, se determinó mantener vigentes los valores de suelos unitarios y de construcción que se aprobaron para el ejercicio 2023, dichos valores serán aplicados de la misma forma para el ejercicio fiscal 2024, en lo que respecta a la tasa para determinar el impuesto predial se considera la aplicación de una tasa del 7.8 al millar para el ejercicio fiscal 2024, con respecto a los valores de suelo y de construcción se presentan en Unidades de Medida y Actualización (UMA), para que sea el INEGI quien determine los incrementos anuales de dichos valores con la finalidad de no afectar la economía de la población; además de que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 30% durante el primer mes, el 20% en el segundo mes y un 12% durante el tercer mes, y en lo que respecta a



PODER LEGISLATIVO

las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Se determino, atendiendo la acción de inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumuladas 36/2023 y 49/2023, eliminar los impuestos adicionales y sobre-tasas de fomento que se cobraban junto con el impuesto predial.

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.

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero número 231, esta Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Tlalchapa**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2024, 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.

El Ayuntamiento Municipal de **Tlalchapa**, 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 primer mes, el 20% el segundo mes y un 12% durante el tercer mes**; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2024.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Tlalchapa**, 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.



PODER LEGISLATIVO

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.

La 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 2023, para que el incremento del próximo año 2024 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.

En la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de **Tlalchapa, Guerrero**, en el **artículo 7** del impuesto predial, implementará **una tasa de 7.8 al millar, para el 2024**, lo que guarda proporción tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; así mismo, esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que **se mantienen los valores catastrales al no presentar ninguna variación.**

En análisis de la presente Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, se aprecia que la C. **Lic. Tania Mora Eguluz**, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlalchapa, Guerrero**, mediante oficio número **PM/104/2023**, de fecha **13 de Octubre de 2022**, en el uso de las facultades que le confiere el Artículo 72 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero y en apego al Artículo 13, fracción V, referente a la formulación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción informa lo siguiente: **"el Municipio de Tlalchapa, cuenta con un alto porcentaje de población en situación de pobreza extrema, de acuerdo a los datos estadísticos obtenidos del informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2022, elaborado por la Dirección General de Planeación y Análisis (DGPA), Secretaría de Bienestar, por ello, y después de realizar diversas reuniones y mesas de trabajo con la Dirección de Catastro Municipal, se llegó a la conclusión que, para no afectar la económica de los Tlalchapenses, para el ejercicio fiscal 2024, se utilizarán las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que se han utilizado como base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, autorizadas y publicadas mediante el Decreto Número 351."**

Con la adecuación anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos



PODER LEGISLATIVO

Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio para quedar como sigue:

“ARTÍCULO QUINTO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 7 de la Ley de Ingresos del municipio de Tlalchapa, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, 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 sesiones de fecha 18 de diciembre del 2023, 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 Rustico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tlalchapa del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. 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 649 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLALCHAPA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlalchapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

Definición de Valor en UMA por m²: Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

El valor en pesos de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)** es el determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

SECTOR CATASTRAL 000

NÚMERO	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMA	
		MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
1	Terreno de Riego	142.03	118.36
2	Terreno de Humedad	94.69	71.01
3	Terreno de Temporal	71.01	47.34
4	Terreno de Agostadero Laborable	59.18	47.34
5	Terreno de Agostadero Cerril	23.67	11.84
6	Terreno de Explotación Forestal	177.54	153.86
7	Terreno sin Explotación Forestal	94.69	82.85
8	Terreno de Explotación Minera	449.76	497.10

NOTA: El valor por hectárea se afecta según la distancia lineal al centro poblacional urbano mas cercano.



PODER LEGISLATIVO

Descripción de Las Características de Terreno Rústico.

1.- Terrenos de Riego.

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

2.- Terrenos de Humedad.

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

3.- Terrenos de Temporal.

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

4.- Terrenos de Agostadero Laborable.

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

5.- Terrenos de Agostadero Cerril.

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

6.- Terrenos de 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.

7.- Terrenos sin Explotación Forestal.

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

8.- Terrenos de Explotación Minera.

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



PODER LEGISLATIVO

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
Barrio del Centro					
001	001	001	Benito Juárez	Ignacio Zaragoza y 20 de Noviembre	1.12
001	001	002	Benito Juárez	Arroyo de los Muertos e Ignacio Zaragoza	0.95
001	001	003	Ayuntamiento	Ignacio Zaragoza y 20 de Noviembre	1.12
001	001	004	Ayuntamiento	Arrollo de los Muertos e Ignacio Zaragoza	0.95
001	001	005	Ayuntamiento	20 de Noviembre y John F. Kenedi	0.95
001	001	006	Ayuntamiento	John F. Kenedi y Lázaro Cárdenas	0.83
001	001	007	Ignacio Zaragoza	Benito Juárez y Revolución	1.12
001	001	008	Ignacio Zaragoza	Benito Juárez y José María Morelos	0.95
001	001	009	Ignacio Zaragoza	José María Morelos y Mariano Matamoros	0.83
001	001	010	Cuahutémoc	Benito Juárez y Revolución	1.12
001	001	011	20 de Noviembre	Benito Juárez y Ayuntamiento	1.12



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	001	012	20 de Noviembre	Benito Juárez y José María Morelos	0.95
001	001	013	20 de Noviembre	José María Morelos y Mariano Matamoros	0.83
001	001	014	José María Morelos	Arroyo de los Muertos y John F. Kenedi	0.95
001	001	015	José María Morelos	John F. Kenedi y Lázaro Cárdenas	0.83
001	001	016	Emiliano Zapata	Benito Juárez y José María Morelos	0.95
001	001	017	Emiliano Zapata	José María Morelos y Mariano Matamoros	0.83
001	001	018	La Paz	Benito Juárez y José María Morelos	0.95
001	001	019	La Paz	José María Morelos y Mariano Matamoros	0.83
001	001	020	John F. Kenedi	Revolución y José Maria Morelos	0.95
001	001	021	John F. Kenedi	José María Morelos y Mariano Matamoros	0.83
001	001	022	Belisario Domínguez	John F. Kenedi y Lázaro Cárdenas	0.83
001	001	023	Revolución	John F. Kenedi y Lázaro Cárdenas	0.83



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	001	024	Revolución	Arroyo de la Cienega y Arroyo de los Muertos	0.83
001	001	025	Prolongación Ayuntamiento	Andador 2 y Arroyo de los Muertos	0.83
001	001	026	Andador 1	Andador 2 y Arroyo de los Muertos	0.83
001	001	027	Andador 2	Prolongación Ayuntamiento y Andador 1	0.83
001	001	028	Andador 2	Prolongación Ayuntamiento y Arroyo de los Muertos	0.83
001	001	029	Nicolas Bravo	José María Morelos y Mariano Matamoros	0.83
001	001	030	Lázaro Cardenas	José María Morelos y Mariano Matamoros	0.83
001	001	031	Lázaro Cárdenas	Ayuntamiento y José María Morelos	0.83
001	001	032	Prolongación Benito Juárez	Arroyo de la Cienega y Arroyo de los Muertos	0.65
Barrio del Deposito					
001	002	033	Del Trabajo	Nicolás Bravo y Lázaro Cardenas	0.83
001	002	034	Del Trabajo	Barranca de Aureka y Lázaro Cárdenas	0.65



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	002	035	Del Trabajo	Lázaro Cárdenas y Arroyo de Santa Cruz	0.65
001	002	036	5 de Mayo	Nicolás Bravo y Lázaro Cardenas	0.83
001	002	037	5 de Mayo	Lázaro Cárdenas y Caritino Maldonado	0.65
001	002	038	Mariano Matamoros	Nicolás Bravo y Lázaro Cardenas	0.83
001	002	039	Nicolás Bravo	Mariano Matamoros y Del Trabajo	0.83
001	002	040	Nicolas Bravo	Del Trabajo y Francisco Javier Mina	0.65
001	002	041	Ignacio Zaragoza	Mariano Matamoros y Del Trabajo	0.83
001	002	042	Emiliano Zapata	Mariano Matamoros y Del Trabajo	0.83
001	002	043	Emiliano Zapata	Del Trabajo y Corral de Toros	0.65
001	002	044	La Paz	Mariano Matamoros y Del Trabajo	0.83
001	002	045	La Paz	Del Trabajo y Corral de Toros	0.65
001	002	046	20 de Noviembre	Mariano Matamoros y Del Trabajo	0.83



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	002	047	20 de Noviembre	Del Trabajo y Ex Campo de Aviación	0.65
001	002	048	John F. Kenedi	Mariano Matamoros y Del Trabajo	0.83
001	002	049	John F. Kenedi	Del Trabajo y Camino a San Vicente	0.65
001	002	050	Lázaro Cárdenas	Mariano Matamoros y Del Trabajo	0.83
001	002	051	Lázaro Cárdenas	Del Trabajo y Camino a San Vicente	0.65
001	002	052	Francisco Javier Mina	Nicolas Bravo y Ex Campo de Aviación	0.65
001	002	053	Aldama	Nicolas Bravo y Ex Campo de Aviación	0.65
001	002	054	Abasolo	Barranca de Aureka y Nicolas Bravo	0.65
001	002	055	Abasolo	Emiliano Zapata y Lázaro Cárdenas	0.65
Barrio de Abajo					
001	003	056	Vicente Guerrero	Arrollo de los Muertos y Lázaro Cardenas	0.83
001	003	057	Francisco Villa	Arrollo de los Muertos y Lázaro Cardenas	0.83
001	003	058	Ignacio Zaragoza	Revolución y Vicente Guerrero	0.83



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	003	059	Emiliano Zapata	Revolución y Francisco Villa	0.83
001	003	060	Emiliano Zapata	Allende y Francisco Villa	0.65
001	003	061	La Paz	Revolución y Francisco Villa	0.83
001	003	062	La Paz	Del Panteon a Francisco Villa	0.65
001	003	063	20 de Noviembre	Revolución y Francisco Villa	0.83
001	003	064	20 de Noviembre	De Arroyo de los Muertos a Francisco Villa	0.65
001	003	065	Margarita Maza de Juarez	Revolución y Francisco Villa	0.83
001	003	066	Lazaro Cardenas	Revolución y Francisco Villa	0.83
001	003	067	Lázaro Cárdenas	Francisco Villa y Allende	0.65
001	003	068	John F. Kenedi	Revolución y Vicente Guerrero	0.83
001	003	069	Allende	Cuauhtémoc y Lázaro Cárdenas	0.65
001	003	070	Pedro Ascencio	20 de Noviembre y Lázaro Cárdenas	0.65
001	003	071	Del Panteon	La Paz, Margarita Maza de Juarez	0.65



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	003	072	Andador 3	Francisco Villa y Allende	0.65
Barrio del Calvario					
001	004	073	Mariano Matamoros	Lázaro Cárdenas y Arrollo de Santa Cruz	0.65
001	004	074	Belisario Dominguez	Lázaro Cárdenas y Hermenegildo Galeana	0.65
001	004	075	Ayuntamiento	Lázaro Cárdenas y Arroyo de Santa Cruz	0.65
001	004	076	Revolución	Lázaro Cárdenas y Arroyo de Santa Cruz	0.65
001	004	077	Lázaro Cárdenas	Revolución y Del Trabajo	0.65
001	004	078	Caritino Maldonado Perez	Revolución y Del Trabajo	0.65
001	004	079	Hermenegildo Galeana	Revolución y Del Trabajo	0.65
Barrio del Cerrito					
001	005	080	Vicente Guerrero	Lázaro Cárdenas y Arroyo de Santa Cruz	0.65
001	005	081	Francisco Villa	Lázaro Cárdenas y Arroyo de Santa Cruz	0.65
001	005	082	Allende	Lázaro Cárdenas y Juan Cruz	0.65
001	005	083	Pedro Ascencio	Lázaro Cárdenas y Juan Cruz	0.65



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	005	084	Efrain Mora	Lazaro Cardenas y Hermenegildo Galeana	0.65
001	005	085	Catarino Maldonado Perez	Revolución y Arroyo Grande	0.65
001	005	086	Hermenegildo Galeana	Revolución y Arroyo Grande	0.65
001	005	087	Juan Cruz	Vicente Guerrero y Arroyo Grande	0.65
Barrio de la Cienega					
001	006	089	Prolongación Ayuntamiento	Calle Sin Nombre y Andador 2	0.83
001	006	090	Calle Sin Nombre	Prolongación Ayuntamiento y Revolución	0.83
001	006	091	Revolución	Arroyo de la Cienega y Arroyo de los Muertos	0.83
001	006	092	Prolongación Benito Juárez	Arroyo de la Cienega y Arroyo de los Muertos	0.65
001	006	093	Calle Sin Nombre	Prolongación Ayuntamiento y Calle Sin Nombre	0.65
Fraccionamiento Guadalupe Eguiluz					
001	007	094	Jose Catalino Gutierrez	20 de Noviembre y Margarita Maza de Juarez	0.65
001	007	095	Efrain Mora	20 de Noviembre y Margarita Maza de Juarez	0.65
001	007	096	Estefania Mondragon	Efrain Mora, Jose Catalino Gutierrez	0.65



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	007	097	Cirilo L. Ceballos	Efrain Mora, Jose Catalino Gutierrez	0.65
Nabor Mendoza					
001	008	098	Efrain Mora	Margarita Maza de Juarez y Lázaro Cárdenas	0.65
001	008	099	Del Panteon	Margarita Maza de Juarez	0.65
001	008	100	Lázaro Cárdenas	Allende y Del Panteon	0.65
Villa Madero					
001	009	101	Villa Madero	Villa Madero	0.65
San Miguel Tecomatlan					
001	010	102	San Miguel Tecomatlan	San Miguel Tecomatlan	0.65
Cuahulotitlan					
001	011	103	Cuahulotitlan	Cuahulotitlan	0.65
Colonia Cuauhtemoc					
001	012	104	Colonia Cuauhtemoc	Colonia Cuauhtemoc	0.65
Otlaltepec					
001	013	105	Otlaltepec	Otlaltepec	0.65
Paso Amatitlan					



PODER LEGISLATIVO

ZONA	COL	CALLE	TRAMO DE CALLE	ENTRE CALLES	VALOR/M ² EN UMA.
001	014	106	Paso de Amatitlan	Paso de Amatitlan	0.65

III. DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.

USO HABITACIONAL

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M ² EN UMA.
		CONSTRUCCIÓN	
HABITACIONAL	PRECARIA	10A	0.45
	ECONÓMICA	10B	0.50
	INTERÉS SOCIAL	10C	0.75
	REGULAR	10D	1.12
	INTERÉS MEDIO	10E	1.49
	BUENA	10F	1.87
	MUY BUENA	10G	2.18

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



PODER LEGISLATIVO

o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL.

Cuenta con proyecto definido y la mayoría de los servicios municipales; productos de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del Lote fluctúa entre 120 y 200 metros cuadrados, a excepción de los construidos en condominios que puede ser menor, y la superficie varía de 35 a 80 metros cuadrado. Se localizan en zonas específicas o 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.

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 dadas 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 dadas 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, 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



PODER LEGISLATIVO

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, de diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 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.

COMERCIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMA.
COMERCIAL	ECONÓMICA	20A	0.90
	REGULAR	20B	1.66
	BUENA	20C	2.43
	MUY BUENA	20D	3.20

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



PODER LEGISLATIVO

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, traveses 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO	80A	2.13
	ALBERCA	80C	2.12
	CANCHA DE FUTBOL	80D	3.20
	CANCHA DE BASQUETBOL	80E	3.14
	BARDAS	80I	2.96
	ÁREAS JARDINADAS	80J	2.60



PODER LEGISLATIVO

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, son obras con perímetro descubierto.

ALBERCA.

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

CANCHAS DE FUTBOL Y BASQUETBOL.

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en si de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

BARDA.

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00 metros.

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.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlalchapa**, Guerrero, para los efectos legales procedentes.

ARTÍCULO TERCERO.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Tlalchapa**,



PODER LEGISLATIVO

Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 7** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tlalchapa**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 649 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RUSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLALCHAPA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)