

**LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA 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 2018, 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 Benito Juárez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2019, en los siguientes términos:

**“ANTECEDENTES GENERALES**

*Que por oficio sin número, de fecha 30 de octubre de 2018, el Ciudadano Juan Carlos Aguilar Sandoval, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Benito Juárez**, 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 **Benito Juárez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2019.*

*Que el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 31 de octubre del año dos mil dieciocho, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/1ER/SSP/DPL/00300/2018, de fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, suscrito por el Secretario de Servicios Parlamentarios 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 Ley respectivo.*

**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 Segunda 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 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 2019, en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*

## **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 **Benito Juárez**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2019, 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 26 de octubre de 2018, de la que se desprende que los 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 **Benito Juárez**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2019.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, el H. Ayuntamiento de **Benito Juárez**, Guerrero, mediante oficio número BJ/CATASTRO/007/2018, fechado el 26 de octubre de 2018, 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 2019; la que con oficio número SEFINA/SI/CGC/01118/2018, de fecha 26 de octubre de 2018, emite contestación de la manera siguiente: **“Una vez revisado el proyecto de Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción presentado, se observa que su propuesta***

**contiene los lineamientos, criterios técnicos y normativos que establece la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676 y su Reglamento, observando que presenta un incremento del 4.0% con respecto a los valores catastrales aprobados en el ejercicio fiscal de 2018, porcentaje que se encuentra dentro de los parámetros promedio de incremento; por lo cual, ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, tiene a bien validarla”.**

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:

### 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 **Benito Juárez**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2019, 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 **Benito Juárez**, Guerrero, tomando en cuenta el índice inflacionario al cierre de 2018, proyectado por el Banco de México, es del 4.0 %, este mismo se tomó para incrementar los valores de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción vigente para el año 2018 y determinar los valores para el año 2019; además de que como señala en su Iniciativa, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 15% y a los que lo enteren en el segundo mes del año, con el 10%.

Que los contribuyentes en general y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Benito Juárez**, 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 prevaletentes 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 contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

*Que en el análisis de la propuesta, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en los artículos 22 y 29 de la Ley de Catastro Municipal número 676 y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal”.*

Que en sesiones de fecha 18 de diciembre del 2018, con fundamento en el artículo 261 primer párrafo de la Ley Orgánica que nos rige, el Dictamen en desahogo recibió dispensa de la primera y segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2019. 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 65 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 BENITO JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2019.**

**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 **Benito Juárez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2019, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2019.**

NUMERO	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREAS A ORILLA DE PLAYA	
		MENOS DE 20 KM \$	MAS DE 20 KM \$
1	TERRENOS DE RIEGO	53,142.85	47,828.05
2	TERRENOS DE HUMEDAD	53,142.85	47,828.05
3	TERRENOS DE TEMPORAL	31,885.71	26,571.43
4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	31,885.71	26,571.43
5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	31,885.71	26,571.43
6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	31,885.71	26,571.43
7	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	31,885.71	26,571.43

NOTA: EL VALOR POR HECTÁREA SE AFECTA SEGÚN LA DISTANCIA LINEAL AL CENTRO POBLACIONAL URBANO MÁS CERCANO.

## **DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

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

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

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

<b>II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2019</b>			
<b>ZONA CATASTRAL 001</b>			
<b>No.</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M2.</b>
1	AV. PROGRESO ENTRE CARRETERA NACIONAL Y MINA	CENTRO	218.95

2	INDUSTRIA ENTRE CARRETERA NACIONAL Y ACAPULQUITO	CENTRO	218.95
3	HERMENEGILDO GALEANA ENTRE INDUSTRIA Y CORREGIDORA	CENTRO	218.95
4	CARRETERA NACIONAL ENTRONQUE EL TOMATAL HASTA KM. 84	CENTRO	218.95
5	VICENTE GUERRERO ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y JUAN N. ÁLVAREZ	EL HUIZACHE	218.95
6	ADOLFO LÓPEZ MATEOS ENTRE AV. PROGRESO Y RIO ZUCHIATE	SAN JOSÉ	100.00
7	GENERAL LÁZARO CÁRDENAS ENTRE AV. PROGRESO Y RIO ZUCHIATE	SAN JOSÉ	100.00
8	PLUTARCO ELÍAS CALLES ENTRE EL PRADO Y RIO ZUCHIATE	COREA	218.95
9	RIO ZUCHIATE ENTRE CARRETERA NACIONAL Y RIO BRAVO	SAN JOSE	100.00
10	JAIME NUNO ENTRE RUFFO FIGUEROA Y RIO ZUCHIATE	LOS MAESTROS	218.95
11	ADOLFO LÓPEZ MATEOS ENTRE RIO ZUCHIATE Y RUFFO FIGUEROA	LOS MAESTROS	218.95
12	RIO UZUMACINTA ENTRE RIO ZUCHIATE Y CONSTITUCIÓN	LOMA BONITA	100.00
13	RECREO ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y NAVARRETE	CENTRO	218.95
14	ALDAMA ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y RIO UZUMACINTA	TIESTO	218.95

15	CONSTITUCIÓN ENTRE SAN JOSÉ Y CERRADA SIN NOMBRE	HIDALGO	100.00
16	FERNANDO ROSAS ENTRE ZEFERINO TORREBLANCA GALINDO E INDEPENDENCIA	CENTRO	218.95
17	CORREGIDORA ENTRE ZEFERINO TORREBLANCA Y EMILIANO CARRANZA	SOLIDARIDAD	165.78
18	18 DE MARZO ENTRE ZEFERINO TORREGLANCA Y VIOLTA	SOLIDARIDAD	165.78
19	EMILIO CARRANZA ENTRE MINA Y CORREGIDORA	HUIZACHE	218.95
20	5 DE MAYO ENTRE VIOLERA Y EMILIO CARRANZA	HUIZACHE	218.95
21	CARPINTEROS ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y VIOLETA	SOLIDARIDAD	165.78
22	NIÑOS HEROES ENTRE EMILIANO CARRANZA Y JUAN N ÁLVAREZ	HUIZACHE	218.95
23	INDEPENDENCIA ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y JUAN N ÁLVAREZ	HUIZACHE	218.95
24	VICENTE GUERRERO ENTRE HERMENEGILDO GALEANA Y JUAN N ÁLVAREZ	HUIZACHE	218.95
25	CUAUHTÉMOC ENTRE CORREGIDORA Y EMILIO CARRANZA	SOLIDARIDAD	165.78
26	VIOLETA ENTRE EMILIO CARRANZA Y CORREGIDORA	SOLIDARIDAD	165.78
27	TODAS LAS CALLES	EL DORADO 1	218.95
28	TODAS LAS CALLES	EL DORADO 3	218.95
29	TODAS LAS CALLES	LAS PALMAS	218.95
30	TODAS LAS CALLES	ACAPULCO PACIFICO	218.95
31	TODAS LAS CALLES	PEZ VELA	218.95

**III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE VALOR/M2.
HABITACIONAL	PRECARIA	10A	\$98.55
	ECONÓMICA	10B	\$147.82
	INTERÉS SOCIAL	10C	\$179.96
	REGULAR	10D	\$239.94
	INTERÉS MEDIO	10E	\$299.93
	BUENA	10F	\$361.00
	MUY BUENA	10G	\$542.03

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE VALOR/M2.
COMERCIAL	ECONÓMICA	20A	\$331.72
	REGULAR	20B	\$649.14
	BUENA	20C	\$1,297.22
	MUY BUENA	20D	\$1,604.65
	CENTRO COMERCIAL	20E	\$1,873.52
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	20F	\$1,946.37
	TIENDA DEPARTAMENTAL	20G	\$2,140.25

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE VALOR/M2.
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	30A	\$996.21
	LIGERA	30B	\$996.21
	MEDIANA	30C	\$1,391.48
	PESADA	30D	\$1,604.65

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE VALOR/M2.
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	40A	\$828.03
	BUENA	40B	\$1,655.00
	MUY BUENA	40C	\$1,986.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2.
CONSTRUCCIONES ESPECIALES	HOSPITALES	50A	\$828.04
	MERCADOS	50B	\$1,655.00
	CINES Y AUDITORIOS	50C	\$1,655.00
	HOTEL 4 ESTRELLAS	50D	\$1,986.00
	HOTEL 3 ESTRELLAS	50E	\$1,500.00
	HOTELES SIN CLASIFICACIÓN	50F	\$1,000.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2.
INSTALACIONES ESPECIALES	ELEVADORES POR UNIDAD	60A	\$53,560.00
	EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO POR TON.	60C	\$4,820.40
	SISTEMA DE HIDRONEUMATICO POR UNIDAD	60D	\$49,650.12
	CALEFACCIÓN POR UNIDAD	60E	\$21,798.92
	SUBESTACIÓN ELECTRICA POR UNIDAD	60F	\$49,650.12
	EQUIPO CONTRA INCENDIO POR UNIDAD	60G	\$32,510.92
	CISTERNAS POR UNIDAD	60H	\$16,068.00
	FOSAS SEPTICAS POR UNIDAD	60I	\$12,654.40
	POZOS DE ABSORCIÓN POR UNIDAD	60J	\$7,873.32
	PLANTAS DE TRATAMIENTO POR UNIDAD	60K	\$80,875.60
	POZOS ARTESANOS POR UNIDAD	60L	\$32,510.92
	EQUIPO DE BOMBEO POR UNIDAD	60M	\$10,712.00

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE VALOR/M2.
ELEMENTOS ACCESORIO	CALDERAS	70A	\$231.38
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	70B	\$551.67
	PLANTA DE EMERGENCIA	70C	\$151.04

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	DE VALOR/M2.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	80A	\$231.38
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	80B	\$551.67
	ALBERCA	80C	\$107.12
	CANCHA DE FUTBOL	80D	\$107.12
	CANCHA DE BASQUETBOL	80E	\$151.04
	CANCHA DE FRONTON	80F	\$151.04
	CANCHA DE SQUASH	80G	\$151.04
	CANCHA DE TENIS	80H	\$151.04
	BARDAS	80I	\$254.95
	AREAS JARDINADAS	80J	\$74.98
	PALAPAS	80K	\$535.60
	PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS	80L	\$231.38
	PERGOLAS	80M	\$231.38
	FUENTES	80N	\$231.38
	ESPEJOS DE AGUA	80Ñ	\$231.38
	RIEGO POR ASPERSIÓN O GOTEO	80O	\$231.38

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

### USO HABITACIONAL

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

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

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

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

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

**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 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

**REGULAR.** Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

**MUY BUENA.** Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> 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, 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 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 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. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

**CENTRO COMERCIAL.** Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

**TIENDA DEPARTAMENTAL.** Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales

con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

## INDUSTRIAL

**ECONÓMICA.** Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

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

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

**PESADA.** Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles. Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas

completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

## EDIFICIOS DE OFICINAS

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

**BUENA.** Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**MUY BUENA.** Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

## **CONSTRUCCIONES ESPECIALES.**

**HOSPITALES.** Construcciones destinadas a la atención médica; construidas con materiales de mediana calidad; realizadas por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento gubernamental.

**MERCADOS.** Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

**CINES Y AUDITORIOS.** Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio. Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

**HOTELES.** Construcciones destinadas al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento bancario.

## **INSTALACIONES ESPECIALES.**

**ELEVADORES.** El elevador es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios de gran tamaño como, hoteles edificios de oficinas, de departamentos, tiendas departamentales, de autoservicio.

**EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO.** El aire acondicionado es una instalación especial que se usa en las casas habitación a partir de las clasificadas como de buena calidad, departamentos habitacionales, edificios de oficinas, los edificios a comercios, hoteles, cines, hospitales y otras de similar clase.

### **SISTEMAS HIDRONEUMÁTICOS, CALEFACCIÓN, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, EQUIPO CONTRA INCENDIO.**

Estas instalaciones especiales, son utilizadas normalmente en edificios que tienen un uso comercial, industrial o de servicios, tales como tiendas departamentales, hospitales, hoteles, que ayudan a prestar un servicio de calidad.

**CISTERNAS.** Las Cisternas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan a almacenar agua para el consumo de los habitantes de las viviendas, hechas con paredes de tabique, reforzadas con castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

**FOSAS SÉPTICAS.** Las Fosas Sépticas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas residuales domésticas, utilizadas normalmente en los edificios ubicados en zona alejadas de los centros de población, en las que no existe red de alcantarillado.

**POZOS DE ABSORCIÓN.** Los Pozos de Absorción forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas grises, productos procedentes de lavabos, duchas, y de actividades de cocinar, fregar, lavar la ropa, o en su caso de las aguas de lluvias en zonas donde no hay cunetas, canales o redes para desaguarlas.

**PLANTAS DE TRATAMIENTO.** Las Plantas de Tratamiento forman parte de las instalaciones especiales, que sirven para que a las aguas residuales se les retiren los contaminantes, para hacer de ella un agua sin riesgos para la salud y/o medio ambiente, al disponerla en un cuerpo receptor natural que puede ser un río, mar o lagos o por su reusó en otras actividades de nuestra vida cotidiana con excepción del consumo humano.

**POZOS ARTESIANOS.** Los Pozos Artesianos forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan obtener del subsuelo agua potable y facilidades de riego para los cultivos, mismos que son alimentados de las aguas pluviales.

**EQUIPOS DE BOMBEO.** Los Equipos de Bombeo forman parte de las instalaciones especiales, y se emplean para bombear toda clase de fluidos normalmente agua, pero también otros como; aceite, leche, cerveza.

Normalmente son utilizados para extraer agua de pozos profundos para llevarla a tanques de almacenamiento y de allí poder distribuirla a los asentamientos urbanos.

## **ELEMENTOS ACCESORIOS**

**CALDERAS.** Las Calderas forman parte de los elementos accesorios, y son máquinas o dispositivos diseñados para generar vapor, debido a las múltiples aplicaciones que tiene el vapor, principalmente de agua, las calderas son muy utilizadas en las industrias, teniendo diferentes aplicaciones, tales como; esterilización del instrumental médico en hospitales, de cubiertos en restaurantes, y otras muchas aplicaciones.

**DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.** El Depósito de Combustibles forma parte de las instalaciones especiales, y es un contenedor normalmente para líquidos

flamables, el cual debe ser un almacenamiento seguro de combustible, normalmente utilizados en las gasolineras para almacenar la gasolina.

**PLANTA DE EMERGENCIA.** Las Plantas de Emergencia forman parte de las instalaciones especiales, y se emplean como un generador de electricidad, utilizadas comúnmente cuando hay déficit en la generación de electricidad de algún lugar o cuando son frecuentes los cortes en el suministro eléctrico.

### **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

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

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

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

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

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

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

**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.

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

**PÉRGOLAS.** Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, destinadas a la protección de zonas de paso o de una zona ajardinada y pueden también formar parte de un edificio como protección de zonas peatonales, o pueden hacer de marquesinas en las puertas de los edificios hacia zonas ajardinadas como terrazas o piscinas.

**FUENTES.** Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, considerada como un elemento ornamental que se puede incluir en el jardín o patio, normalmente es decorativa, con esculturas y figuras decorativas.

**ESPEJOS DE AGUA.** Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor, construyendo un tipo de alberca pequeña que le dará forma al espejo, además de que le sirve de protección al jardín por cualquier posible inundación.

**RIEGO POR ASPERSIÓN O GOTEO.** Considerada como obra complementaria, el riego por aspersión es un método de irrigación mediante el cual el agua llega a las plantas en forma de lluvia localizada, y el riego por goteo en zonas áridas que permite la utilización óptima de agua y abonos utilizado en huertas de árboles frutales o de ornato; en ambos casos es necesario la construcción de una toma de captación, de almacenamiento y de tubería que se tiende en todo el terreno al que se le quiere hacer llegar el agua.

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2019.

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

**ARTÍCULO TERCERO.-** En términos de lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, el Ayuntamiento de **Benito Juárez**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Remítase el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

**DIPUTADA PRESIDENTA**

**MARÍA VERÓNICA MUÑOZ PARRA**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**ADALID PÉREZ GALEANA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**ALICIA ELIZABETH ZAMORA VILLALVA**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 65 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 BENITO JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2019.)