

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 02 de diciembre del 2020, la Diputada y 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 Coahuayutla de José María Izazaga, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

“I. ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio número PM/2020/115, de fecha 09 de octubre de 2020, el Ciudadano Rafael Martínez Ramírez, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Coahuayutla de José María Izazaga**, 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 **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021.*

Que el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 20 de octubre del año 2020, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/3ER/SSP/DPL/0235/2020 de esa misma fecha, 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 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:

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” 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 Segunda 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 2021, 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 **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2021, 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 09 de octubre de 2020, 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 **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en la **Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, mediante oficio número **PM/2020/055**, fechado el 26 de agosto de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de*

Coahuayutla de José María Izazaga, 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 2021; la que con oficio número SFA/SI/CGC/687/2020, de fecha 13 de octubre de 2020, emite contestación de la manera siguiente: “Una vez revisado el Proyecto de Tabla de Valores Catastrales que propone para el ejercicio fiscal 2021, se observa que se agregaron nuevos tramos de calle y todas las comunidades del municipio, en virtud de que en el ejercicio fiscal 2020 no habían sido consideradas, en lo general los valores de terreno y construcción para el año 2021, son los mismos del año 2020, los cuales se encuentran indexados a la Unidad de Medida y Actualización (UMA), los que deberán tener la dinámica de crecimiento que el INEGI determine para el próximo año 2021, y de igual manera se aplicará la tasa del 6 al millar anual para determinar el impuesto predial de los contribuyentes, misma que deberá establecerse en la Ley de Ingresos de su municipio para ese mismo ejercicio fiscal, por lo que se informa que se valida el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, pues cuenta con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes, establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, utilizado en la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y en consecuencia la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2021, y poder atender la demanda social de los gobernados; la presente Tabla de Valores cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tomando en cuenta su ubicación infraestructura y equipamiento urbano, así como los servicios públicos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, en los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución o acopio y abasto, 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 y Construcción, las cuales serán aplicables para el ejercicio fiscal del año 2021.

TERCERO.- Se toman como base los mismos valores del año 2020, para el ejercicio fiscal 2021, en virtud de no generar aumentos en el cobro de las contribuciones inmobiliarias, para que sea el INEGI quien determine el incremento anual de la UMA. También se realizó el reacomodo de calles por colonia; del mismo modo se realizó la adición de todas las comunidades del Municipio, asignándoles un valor en específico; se tomó la decisión de proponer en la Ley de Ingresos 2021 la misma tasa de 6 al millar anual; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, con el mismo descuento del 12% y 10% el segundo mes, la totalidad del impuesto predial del ejercicio en turno.

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

QUINTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 266, mediante oficio número **PM/000108/2020** fechado el 26 de Agosto del 2020, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión, análisis y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el próximo ejercicio fiscal 2021; la que con oficio emitió contestación de la manera siguiente: **“Una vez revisado el Proyecto de tablas de valores de Uso de Suelo y Construcción urbano y suburbano, suelo rústico, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio de 2021, del municipio de COAHUAYUTLA DE JOSÉ MARÍA IZAZAGA, GUERRERO”, se validan, ya que cuenta con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 266 y su reglamento”, por lo cual la presente Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero le proponemos tenga a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 35 de la citada Ley 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero.”**

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 **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021, 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 **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, señala en su iniciativa que 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 12% durante el primer mes, el 10% en el segundo mes; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así 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 2021.

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

Que esta Comisión Dictaminadora observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se

*encuentran indexados a la UMA, tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2020, para que el incremento del próximo año 2021 sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión **determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción** propuestos por el Ayuntamiento.*

*Que esta Comisión Dictaminadora, con pleno respeto de las facultades tributarias del Municipio de **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2021, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un **artículo tercero transitorio**, para quedar como sigue:*

“ARTÍCULO TERCERO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Coahuayutla de José María Izazaga, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021, 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 la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes”.

Que en sesiones de fecha 02 y 03 de diciembre del 2020, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al*

Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coahuayutla de José María Izazaga, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021. 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 505 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 COAHUAYUTLA DE JOSÉ MARÍA IZAZAGA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021.

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 **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HA. UMA´S
1	Terrenos de Riego	221.5
2	Terrenos de Humedad	218.5
3	Terrenos de Temporal	190
4	Terrenos de Agostadero Laborable	95
5	Terrenos de Agostadero Cerril	50

6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	76
7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	316

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPO 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 de 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 CON 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 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.

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021					
ZONA	COL.	CALLE	VIA DE TRANSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR POR M2 EN UMA'S
COLONIA CENTRO					
001	001	001	IGNACIO ALLENDE	ENTRE ZARAGOZA E IZAZAGA	5
001	001	002	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	ENTRE PROLONGACIÓN MORELOS Y GRAL LÁZARO CÁRDENAS	5
001	001	003	PROLONGACIÓN JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	ENTRE MORELOS Y GRAL. LÁZARO CÁRDENAS	5
001	001	004	RAFAEL VALDOVINOS	INICIO DE CALLE HASTA PROGRESO	5
001	001	005	PROFESOR CARITINO MALDONADO PÉREZ	INICIO Y HASTA FINAL DE CALLE	5
001	001	006	PEDRO ASCENCIO DE ALQUISIRAS	TODA LA CALLE	5
001	001	007	VICENTE GUERRERO	TODA LA CALLE	5
001	001	008	HERMENEGILDO GALEANA	TODA LA CALLE	5
COLONIAS SIN NOMBRE (CENTRO / LATERALES)					
001	002	009	PROGRESO	TODA LA CALLE	4.5
001	002	010	CALLES SIN NOMBRES	TODA LA CALLE	4.5
001	002	011	CONGRESO DE ANÁHUAC	TODA LA CALLE	4.5
001	002	012	INDEPENDENCIA	ENTRE MORELOS Y GRAL . LÁZARO CÁRDENAS	4.5
001	002	013	JOSÉ MARÍA IZAZAGA	TODA LA CALLE	4.5
COLONIAS SIN NOMBRE (PERIFERIA)					
001	003	014	IGNACIO ZARAGOZA	TODA LA CALLE	4
001	003	015	GENERAL LÁZARO CÁRDENAS	TODA LA CALLE	4

001	003	016	HEROICO COLEGIO MILITAR	TODA LA CALLE	4
001	003	017	LIBRAMIENTO NORTE	TODA LA CALLE	4
001	003	018	LIBRAMIENTO SUR	TODA LA CALLE	4
TODAS LA COMUNIDADES DEL MUNICIPIO					
001	004	019	LOC ANTON SIMÓN	TODAS LAS CALLES	2.5
001	005	020	LOC BARRIO DE GUZMÁN	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0006	021	LOC BARRIO DE LOZANO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0007	022	LOC COLMENEROS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0008	023	LOC EL BALSAMO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0009	024	LOC EL CAPEDERO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0010	025	LOC PLATANILLO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0011	026	LOC EL PUEBLITO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0012	027	LOC GALEANA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0013	028	LOC HUITZILA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0014	029	LOC LA HIGUERITA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0015	030	LOC LA PAROTITA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0016	031	LOC LA PROVIDENCIA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0017	032	LOC LA VAINILLA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0018	033	LOC RINCÓN DEL NARANJO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0019	034	LOC LAS MINITAS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0020	035	LOC LOMAS BLANCAS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0021	036	LOS MATAMOROS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0022	037	LOC NUEVA CUADRILLA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0023	038	LOC OLIVARES	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0024	039	LOC PASO DE VACAS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0025	040	LOC POTRERITOS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0026	041	LOC SAN ANTONIO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0027	042	LOC SAN ISIDRO EL GALLO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0028	043	LOC SAN RAFAEL DE LÓPEZ	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0029	044	LOC SAN VICENTE	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0030	045	LOC SANTA ROSA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0031	046	LOC TRES PALOS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0032	047	LOC ZOYATAN	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0033	048	LOC LA CURVA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0034	049	LA SOLEDAD	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0035	050	LOC SAN JOSÉ ANOTA	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0036	051	LOC LAS ANIMAS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0037	052	LOC PUERTO DEL CARRIZO	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0038	053	LOC CATARINAS	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0038	053	LOC LA COFRADÍA	TODAS LAS CALLES	2.5

001	0038	053	LOC EL ZOPILOTE	TODAS LAS CALLES	2.5
001	0038	054	OTRAS LOCALIDADES O RANCHERÍAS NO ESPECIFICADAS	TODAS LAS CALLES	2.5

**III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN
VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA´S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	1
	ECONÓMICA	HBB	2
	REGULAR	HDB	3.5
	BUENA	HFB	7.5
	MUY BUENA	HGB	14.5

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA´S
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	3
	REGULAR	CBB	6
	BUENA	CCB	12

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA´S
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	IAB	9.5
	LIGERA	IAB	9
	MEDIANA	IBB	13

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

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

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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

BUENA.

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

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

MUY BUENA.

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

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

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.

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.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1° de enero del año 2021.

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 **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021, 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.

CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la **Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, vigente, el Ayuntamiento de **Coahuayutla de José María Izazaga, Guerrero**, 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 al titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento de **Coahuayutla de José María Izazaga**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

DIPUTADA PRESIDENTA

EUNICE MONZÓN GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

CELESTE MORA EGUILUZ

DIPUTADA SECRETARIA

FABIOLA RAFAEL DIRCIO

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 505 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 COAHUAYUTLA DE JOSÉ MARÍA IZAZAGA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).