

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 04 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 Coyuca de Benítez, 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/1033/2019/2018-2021, de fecha 14 de octubre de 2020, el Ciudadano Lic. Alberto De los Santos Díaz, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Coyuca de Benítez**, 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 **Coyuca de Benítez**, 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 dos mil veinte, 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 Ley 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” 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 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 **Coyuca de Benítez**, 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 ordinaria de cabildo de fecha 12 de octubre de 2020, 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 **Coyuca de Benítez**, 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 vigente, mediante oficio número **SAF/143/2020**, fechado el 20 de agosto de 2020 el H. Ayuntamiento de **Coyuca de Benítez**, 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/659/2020** de fecha 6 de octubre del 2020 emite contestación de la manera siguiente:*

*“Una vez revisada la propuesta de tabla de valores unitarios de suelo y de construcción, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio de 2021, del municipio de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, se validan ya que cuenta con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”*

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:

IV. 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 **Coyuca de Benítez, 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 **Coyuca de Benítez, Guerrero**, señala en el considerando tercero de su Iniciativa 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 12% y con un descuento del 10% para quienes lo hagan en el mes de febrero”.

*Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Coyuca de Benítez, 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 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 la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; 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 con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Coyuca de Benítez**, 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, y se mantiene del 12 al millar anual que se aplicaron en 2020, 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 quinto transitorio para quedar como sigue:*

“ARTICULO QUINTO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Coyuca de Benítez**, 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 en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en sesiones de fecha 04 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 Coyuca de Benítez, 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 604 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 COYUCA DE BENÍTEZ, 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 **Coyuca de Benítez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2021.

N° PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR H.A. EN UMAS
1	Terrenos de Riego	45.27
2	Terrenos de Humedad	51.73
3	Terrenos de Temporal	45.27
4	Terrenos de Agostadero Laborable	32.33
5	Terrenos de Agostadero Cerril	25.87
6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	12.93
7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	45.27

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 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.

7.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).

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

TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE					
EJERCICIO FISCAL DE 2021					
ZONA	COL.	CALLE	VÍA DE TRANSITO	TRAMO DE CALLE	VALOR/M². UMA's
CENTRO					
1	1	1	Calle Israel Nogueta Otero	(de la calle Hermenegildo Galeana hasta la calle Colima).	0.78
1	1	2	Calle Venustiano Carranza Sur	(de la calle Francisco I. Madero hasta la Calle Israel Nogueta Otero).	0.78
1	1	3	Calle Leona Vicario	(de la Calle 5 de mayo Hasta la Calle Israel Nogueta Otero y Allende).	0.91
1	1	4	Calle Miguel Hidalgo y Costilla	(de la Calle Anaya hasta la Calle Hermenegildo Galeana).	0.91
1	1	5	Calle Constitución	(de la Calle Hermenegildo Galeana hasta la Calle Vicente Guerrero).	1.29
1	1	6	Calle Cerrada Francisco I. Madero.	Calle Cerrada Francisco I. Madero.	1.03
1	1	7	Calle 20 de noviembre	(de la Calle Anaya hasta la calle Avenida Las palmeras).	1.29
1	1	8	Calle Zacarías Zúñiga	(de Avenida Las palmeras hasta la calle Cuauhtémoc).	1.29
1	1	9	Calle Gaudencio Parra	(de la Calle Anaya hasta Avenida Las palmeras).	1.03
1	1	10	Calle Reforma	(de Avenida Las palmeras hasta calle Cuauhtémoc).	1.29
1	1	11	Calle Valerio Trujano	(de la calle Anaya hasta la Calle Juan R. Escudero).	0.78

1	1	12	Calle Obregón	(de la calle Anaya hasta Avenida Las palmeras).	0.78
1	1	13	Calle Ignacio Manuel Altamirano	(de la Calle Juan R. Escudero hasta Avenida Las palmeras).	0.78
1	1	14	Calle Diego Álvarez	(de la Calle Emiliano Zapata hasta Avenida Las palmeras).	1.29
1	1	15	Calle Pablo Galeana	(de la calle Anaya hasta Avenida Las palmeras).	0.78
1	1	16	Calle Libertadores	(de la Calle Emiliano Zapata hasta Avenida Las palmeras).	0.78
1	1	17	Calle José María Gómez	(de Avenida Las palmeras hasta la Calle Colima).	1.29
1	1	18	Calle Calzada de la Campaña	(de Avenida Las palmeras hasta calle Colina).	1.03
1	1	19	Calle Allende.	Toda la calle.	1.03
1	1	20	Calle Josefa Ortiz de Domínguez.	Toda la calle.	1.03
1	1	21	Callejón el sacrificio.	Todo el callejón	0.78
1	1	22	Calle Pedro Moreno	(de Avenida Las palmeras hasta la calle Cuauhtémoc).	1.03
1	1	23	Calle Aurelio Ávila Hernández.	Toda la calle.	0.78
1	1	24	Calle Cuauhtémoc	(de la Calle Constitución hasta la Calle Aurelio Ávila).	1.29
1	1	25	Calle Vicente Guerrero	(de la calle Leona Vicario hasta la calle Pedro Moreno).	1.29
1	1	26	Calle 5 de mayo	(de la calle Venustiano Carranza hasta la calle Zacarías Zúñiga).	1.29

1	1	27	Calle Benito Juárez	(de la calle Zacarías Zúñiga hasta la Cerrada Benito Juárez).	1.29
1	1	28	Avenida Hermenegildo Galeana	(de la Calle Israel Nogueta Otero hasta la calle 20 de noviembre).	1.29
1	1	29	Avenida Las palmeras	(de la Calle 20 de Noviembre Hasta la Calle Aurelio Ávila Hernández).	1.29
1	1	30	Calle Francisco I. Madero	(de la calle Miguel Hidalgo hasta la calle 20 de noviembre.)	1.03
1	1	31	Calle Emiliano Zapata	(de la calle 20 de Noviembre hasta la Calle los libertadores).	1.03
1	1	32	Calle Nicolás Bravo	(de la calle Miguel Hidalgo hasta la calle 20 de noviembre.)	0.78
1	1	33	Calle Juan R. Escudero	(de la calle 20 de Noviembre hasta la calle Pablo Galeana).	0.78
1	1	34	Calle Porfirio Díaz	(de la Calle Miguel Hidalgo hasta la calle 20 de noviembre.)	0.78
1	1	35	Calle Anaya	(de la Calle Miguel Hidalgo hasta la Calle Pablo Galeana)	0.78
CERRO DEL FORTÍN					
1	2	36	Andador el mirador.	Todo el andador.	0.78
1	2	37	Calle el Sacrificio	(Avenida de la Juventud hasta escaleras del Sacrificio).	1.03
1	2	38	Avenida La Juventud	(de la Calle Josefa Ortiz de Domínguez hasta la Calle del Sacrificio).	1.03
AURELIO ÁVILA					
1	3	39	Unidad habitacional Las palmas.	Todas las Calles	1.29

ZUMPANGO					
1	4	40	Calle Pascual Orozco	(de la Calle Israel Nogueta Otero hasta la Calle del Río).	0.52
1	4	41	Calle General Anastasio.	Toda la calle.	0.52
1	4	42	Calle José Gabriel.	Toda la calle.	0.52
1	4	43	Calle Venustiano Carranza	Toda la calle.	0.52
1	4	44	Calle Ampliación Talavera	Toda la calle.	0.52
VENUSTIANO CARRANZA					
1	5	45	Calle Colima	(desde la calzada de la campana hasta la calle Veracruz).	1.03
1	5	46	Calle Nayarit	(de la calle Veracruz hasta la calle Ley Juarista).	0.52
1	5	47	Calle Sinaloa	(de la calle Veracruz hasta la calle Ley Juarista)	0.52
1	5	48	Calle Veracruz	(de la calle Colima hasta la calle Durango).	0.52
1	5	49	Calle Ley Juarista.	Toda la calle.	0.52
1	5	50	Calle Colima	(desde la calle Veracruz hasta la calle ESFAY).	0.78
1	5	51	Calle Venustiano Carranza.	Toda la calle.	0.78
1	5	52	Calle Avena.	Toda la calle.	0.52

1	5	53	Calle Zorbo.	Toda la calle.	0.52
1	5	54	Calle Vainilla.	Toda la calle.	0.52
1	5	55	Calle Girasol.	Toda la calle.	0.52
CAMPESINA SUR					
1	6	56	Calle Soya	Toda la calle.	0.78
1	6	57	Calle Frijol.	Toda la calle.	0.78
1	6	58	Calle Cafetal.	Toda la calle.	0.78
1	6	59	Calle Trigo.	Toda la calle.	0.78
1	6	60	Calle Hortaliza.	Toda la calle.	0.78
1	6	61	Calle Emiliano Zapata.	Toda la calle.	0.78
1	6	62	Calle Aurelio Nava.	Toda la calle.	0.78
CAMPESINA NORTE					
1	7	63	Calle Juan N. Álvarez.	Toda la calle.	0.52
1	7	64	Calle Hidalgo.	Toda la calle.	0.52
1	7	65	Calle Morelos.	Toda la calle.	0.52

1	7	66	Calle Zapata.	Toda la calle.	0.52
1	7	67	Calle Vicente Guerrero.	Toda la calle.	0.52
1	7	68	Calle Emiliano Zapata.	Toda la calle.	0.52
1	7	69	Andador Montes de Oca.	Todo el andador.	0.52
1	7	70	Andador Palacios	Todo el andador.	0.52
1	7	71	Andador Vicente Suárez.	Todo el andador.	0.52
1	7	72	Andador Flores.	Todo el andador.	0.52
1	7	73	Calle del Sur.	Toda la calle.	0.52
1	7	74	Calle Lázaro Cárdenas.	Toda la calle.	0.52
1	7	75	Andador Benito Juárez.	Todo el andador.	0.52
1	7	76	Calle Solidaridad.	Toda la calle.	0.52
1	7	77	Calle de la Democracia.	Toda la calle.	0.52
1	7	78	Calle Sinaloa.	Toda la calle.	0.52
1	7	79	Calle Guerrero.	Toda la calle.	0.52
OBRERA					

1	8	80	Andador Santa Anna.	Todo el andador.	0.65
1	8	81	Calle Santa Cruz.	Toda la calle.	0.65
1	8	82	Andador Privado.	Todo el andador.	0.65
1	8	83	Calle Cuauhtémoc	(de la calle Aurelio Ávila Hernández hasta la calle Coronel Marcos).	1.03
1	8	84	Andador Tecpan.	Todo el andador.	0.65
1	8	85	Andador Mesilla.	Todo el andador.	0.65
1	8	86	Andador del Refugio.	Todo el andador.	0.65
1	8	87	Andador Amigos.	Todo el andador.	0.65
CETIS					
1	9	88	Prolongación Cetis.	Toda la calle.	1.03
1	9	89	Andador UNAM.	Todo el andador.	0.52
1	9	90	Andador del Politécnico.	Todo el andador.	0.52
1	9	91	Andador Bachilleres.	Todo el andador.	0.52
1	9	92	Andador Cetis.	Todo el andador.	0.52
BATAZ					

1	10	93	Col. Bataz.	Todas las Calles	0.91
LA BARRA					
1	11	94	Todas las Calles		0.78
LOS MOGOTES					
1	12	95	Todas las Calles		0.78
3 DE ENERO					
1	13	96	Todas las Calles		0.78
LUCES EN EL MAR					
1	14	97	Todas las Calles		0.78
SAN NICOLÁS DE LAS CALLES					
1	15	98	Todas las Calles		0.78
PLAYA AZUL					
1	16	99	Todas las Calles		0.78
PLAYA DEL CARRIZAL					
1	17	100	Todas las Calles		0.78
SAN NICOLÁS					
1	18	101	Todas las Calles		0.78
ESPINALILLO					
1	19	102	Todas las Calles		0.78
CAHUATITAN					
1	20	103	Todas las Calles		0.78
BEJUCO					

1	21	104	Todas las Calles	0.78
LAS LOMAS				
1	22	105	Todas las Calles	0.78
LA LAJA				
1	23	106	Todas las Calles	0.78
CAYACO				
1	24	107	Todas las Calles	0.78
PAPAYO				
1	25	108	Todas las Calles	0.78
ZAPOTE				
1	26	109	Todas las Calles	0.78
ZAPOTILLO				
1	27	110	Todas las Calles	0.78
TRANQUITAS				
1	28	111	Todas las Calles	0.78
PENJAMO				
1	29	112	Todas las Calles	0.78
CARRERA LARGO				
1	30	113	Todas las Calles	0.78
POZAS				
1	31	114	Todas las Calles	0.78
AGUAS BLANCAS				

1	32	115	Todas las Calles	0.78
20 DE NOVIEMBRE				
1	33	116	Todas las Calles	0.78
CERRITO DE ORO				
1	34	117	Todas las Calles	0.78
EJIDO VIEJO				
1	35	118	Todas las Calles	0.78
CONCHERO				
1	36	119	Todas las Calles	0.78
KM 17				
1	37	120	Todas las Calles	0.78
BAJOS DEL EJIDO				
1	38	121	Todas las Calles	0.78
VALLE DEL RIO				
1	39	122	Todas las Calles	0.78
BRASILIA				
1	40	123	Todas las Calles	0.78
EL EMBARCADERO				
1	41	124	Todas las Calles	0.78
YETLA				
1	42	125	Todas las Calles	0.78
EL BORDONAL				
1	43	126	Todas las Calles	0.78

RANCHO DEL SANTO				
1	44	127	Todas las Calles	0.78
HUAMUCHITO				
1	45	128	Todas las Calles	0.78
TIXTLANCINGO				
1	46	129	Todas las Calles	0.78
COMPUERTAS				
1	47	130	Todas las Calles	0.78
HIRBA SANTITA				
1	48	131	Todas las Calles	0.78
PLATANILLO				
1	49	132	Todas las Calles	0.78
TEPETIXTLA				
1	50	133	Todas las Calles	0.78
SANTA CRUZ				
1	51	134	Todas las Calles	0.78
BARRIO NUEVO LAS PULGAS				
1	52	135	Todas las Calles	0.78
ATOYAQUILLO				
1	53	136	Todas las Calles	0.78
PASO REAL				
1	54	137	Todas las Calles	0.78
ENCINOS PRIETOS				
1	55	138	Todas las Calles	0.78
PUEBLO VIEJO				
1	56	139	Todas las Calles	0.78
NOPALES				
1	57	140	Todas las Calles	0.78

TERRERO				
1	58	141	Todas las Calles	0.78
LAS LOMITAS				
1	59	142	Todas las Calles	0.78
EL PORVENIR				
1	60	143	Todas las Calles	0.78
MOGOLLON				
1	61	144	Todas las Calles	0.78

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN			
VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². UMA's
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	0.78
	ECONÓMICA	HBB	0.85
	INTERÉS SOCIAL	HCB	0.93
	REGULAR	HDB	1.00
	INTERÉS MEDIO	HEB	1.09
	BUENA	HFB	1.14
	MUY BUENA	HGB	1.24

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². UMA's
COMERCIAL	ECONÓMICA	CAB	1.29
	REGULAR	CBB	1.42
	BUENA	CCB	1.55
	MUY BUENA	CDB	1.71
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	3.88

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². UMA's
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	IAB	1.29
	LIGERA	IAB	1.51
	MEDIANA	IBB	3.77
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². UMA's
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	OAB	3.88
	BUENA	OBB	4.27
	MUY BUENA	OCB	4.66
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². UMA's
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	EAB	6.47
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². UMA's
OBRA COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	2.78
	ALBERCA	FCB	3.86
	CANCHA DE FUTBOL	FDB	1.29
	CANCHA DE BASQUETBOL	FEB	1.82
	BARDAS DE TABIQUE	FIB	3.06
	ÁREAS JARDINADAS	FJB	0.90
	PALAPAS	FKB	6.44
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	FLB	2.78

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA´s
TURÍSTICO	ECONÓMICA	TAB	2.12
	MEDIA	TBB	2.55
	LUJO	TCB	3.03
	PLUS	TDB	3.64

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 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

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

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

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, 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.

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.

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.

USO 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, travesaños 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, parques, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

Cisternas hechas con paredes de tabique y castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, 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. Construidas por empresas constructoras especializadas.

CANCHAS DE FUTBOL. BASQUETBOL. FRONTÓN. 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 DE TABIQUE.

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.

VIALIDADES. 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.

TURÍSTICO

ECONÓMICA

Se consideran construcciones económicas aquellas que cuenten con un cuarto con una superficie menor o igual a 22 metros cuadrados, baño con regadera, pisos con mosaico económico, loseta vinílica o loseta económica.

MEDIA

Considerada las obras que cuenten con un cuarto mayor a 22 metros cuadrados y menor o igual 26 metros, baños con WC, regadera y tina, aire acondicionado, techo de losa de concreto, vigueta y bovedilla, acabados en muro a base pastas, cerámica o losetas artificiales.

LUJO

Construcciones con una superficie mayor a 26 metros cuadrados y menor a 31 metros cuadrados, las cuales cuentan estructuras a base de columnas con claros dominantes mayores a 9 metros, acabados en muros de tipo rustico de calidad, fachadas a base de granito con placas mayores o iguales a 90 cm por lado, vidrios gruesos o cristales con espesor mayor a 9 mm.

PLUS

Se consideran las obras con una superficie mayor a 31 metros cuadrados, pisos de alta calidad nacionales o extranjeros, aire acondicionado central, baño con WC, regadera, tina y extensión telefónica, plafón importado de muy alta calidad, acabados en muros de tipo rustico de calidad.

TRANSITORIOS

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

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

ARTÍCULO TERCERO.- Remítanse el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Coyuca de Benítez**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Coyuca de Benítez**, 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 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 cuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

DIPUTADA PRESIDENTA

EUNICE MONZÓN GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

CELESTE MORA EGUILUZ

DIPUTADA SECRETARIA

SAMANTHA ARROYO SALGADO

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 604 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 COYUCA DE BENÍTEZ, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).