



PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

C O N S I D E R A N D O

Que en sesión de fecha 05 de diciembre del 2022, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I. “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 Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

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

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

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior,



PODER LEGISLATIVO

II. ANTECEDENTES GENERALES

Que por oficio número PM/1656/2022, de fecha 13 de octubre de 2022, el Ciudadano Lic. Ossiell Pacheco Salas, 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 2023.*

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año dos mil veintidós, tomó conocimiento de la *Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-23/2022 de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la mesa directiva de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

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 2023, 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 doce de octubre de 2022, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría 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 2023.*



PODER LEGISLATIVO

Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio PM/1641/2022, fechado el 10 de octubre del 2022, 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 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1083/2022 de fecha 10 de octubre del 2022 emite respuesta que se resume de la manera siguiente:

“cumple con los criterios y lineamientos técnicos y normativos que señala la citada Ley y su reglamento, por lo que se expide el presente oficio de validación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción.”

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Coyuca de Benítez**, Guerrero, motiva su iniciativa de Tabla de Valores en la siguiente:

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“PRIMERO.- 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 2023, 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 tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y



PODER LEGISLATIVO

servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

*Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: : **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, **Comercial;** económica, regular, buena, muy buena, lujo, tienda de autoservicio, **industrial;** económica, ligera, mediana, **Uso de edificios de Oficinas;** regular, buena, muy buena, **instalaciones especiales;** cisternas, **obras complementarias;** estacionamiento descubierto, alberca, canchas de fútbol, basquetbol, frontón, squash o tenis, bardas de tabique, áreas ajardinadas, palapas, vialidades, andadores y banquetas, **turístico;** económica, media, lujo, plus, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.*

TERCERO.- *En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los*



PODER LEGISLATIVO

inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO. – *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, en el sentido de que para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle; de modo que para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, debiendo realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Coyuca de Benítez, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **5.71 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **6.55 %**.*

*Cabe mencionar que se considera una tasa la tasa del **12 al millar** anual para ese mismo Ejercicio Fiscal 2023, y de igual manera 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% con un descuento del 10%, para quienes lo hagan en el mes de Febrero y con un 8% a los que lo hagan en el mes de Marzo considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.*



PODER LEGISLATIVO

QUINTO.- 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 al sector catastral homogéneo más próximo.

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a las colonias y barrios en los sectores catastrales 001;

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	1	Terrenos rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	001	CENTRO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	002	CERRO DEL FORTIN
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	003	AURELIO AVILA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	004	ZUMPANGO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	005	VENUSTIANO CARRANZA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	006	CAMPESINA SUR
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	007	CAMPESINA NORTE
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	008	OBREERA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	009	CETIS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	010	BATAZ
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	011	LA BARRA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	012	LOS MOGOTES
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	013	3 DE ENERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	014	LUCES EN EL MAR
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	015	SAN NICOLAS LAS PLAYAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	016	PLAYA AZUL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	017	PLAYA DEL CARRIZAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	018	SAN NICOLAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	019	ESPINALILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	020	CAHUATITAN
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	021	BEJUCO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	022	LAS LOMAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	023	LA LAJA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	024	CAYACO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	025	PAPAYO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	026	ZAPOTE



PODER LEGISLATIVO

<i>Clave entidad</i>	<i>Nombre entidad</i>	<i>Clave municipio</i>	<i>Nombre municipio</i>	<i>Clave de localidad</i>	<i>Nombre de la localidad</i>
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	027	ZAPOTILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	028	TRANQUITAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	029	PENJAMO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	030	CARRERA LARGA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	031	POZAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	032	AGUAS BLANCAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	033	20 DE NOVIEMBRE
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	034	CERRITO DE ORO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	035	EJIDO VIEJO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	036	CONCHERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	037	KM 17
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	038	BAJOS DE EJIDO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	039	VALLE DEL RIO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	040	BRASILIA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	041	EL EMBARCADERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	042	YETLA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	043	EL BORDONAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	044	RANCHO EL SANTO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	045	HUAMUCHITO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	046	TIXTLALCINGO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	047	COMPUERTAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	048	YERBASANTITA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	049	PLATANILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	050	TEPETIXTLA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	051	SANTA CRUZ
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	052	BARRIO NUEVO LAS PULGAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	053	ATOYAQUILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	054	PASO REAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	055	ENCINOS PRIETOS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	056	PUEBLO VIEJO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	057	NOPALES
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	058	TERRERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	059	LAS LOMITAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	060	EL PORVENIR
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	061	MOGOLLON
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	062	MITLA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	063	TIERRA DIGNA

SÉPTIMO. - Que, en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.



PODER LEGISLATIVO

Los factores de zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie se aplicarán de acuerdo a los siguientes parámetros:

A). FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.80 a 1.20

TIPO DE PREDIO	FACTOR
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	0.80

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.00 metros lineales de ancho o más y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

B). FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50
<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	1.35

C). FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

PODER LEGISLATIVO

D-1). Pendiente. (Fp) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90
	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66	
0.80	80.0%	0.37	0.63	
1.00	100.0%	0.40	0.60	

D-2). DESNIVEL. (Fd) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

	DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.00	1.00
	0.05	0.04	0.96
	1.00	0.07	0.93
	2.00	0.14	0.86
	3.00	0.21	0.79
	4.00	0.28	0.72
	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60



PODER LEGISLATIVO

D-3). FACTOR DE FORMA. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

E). FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variación de 0.62 a 1.00

Con relación directa entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de ubicación.

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

$$\text{Rel Sup} = \frac{\text{Superficie del lote en estudio}}{\text{Superficie del lote promedio}}$$

Relación de Supo	Facto Supo	Relación de Supo	Facto Supo
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76
De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72
De 6.01 a 7.00	0.90	De 16.01 a 17.00	0.70
De 7.01 a 8.00	0.88	De 17.01 a 18.00	0.68
De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01 a 19.00	0.66
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01 a 20.00	0.64
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01 en adelante	0.62



PODER LEGISLATIVO

D-3). FACTOR DE FORMA. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos

$$Ffo = \sqrt{Rreg / STo}$$

En donde:

Ffo= Factor de Forma

Rreg = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:

$$Fre = Fzo \times Fub \times Ffe \times Fir \times Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.40. En caso de que fuera menor se ajustará a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

OCTAVO. - *Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad. Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo con la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo con los elementos siguientes:*



PODER LEGISLATIVO

POR USO y POR CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde:
$$\text{Fed} = \frac{((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10)}{VU}$$

Fed= Factor por Edad.

Vu= Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/1641/2022, fechado el 10 de octubre del 2022, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio **SAF/SI/CGC/1083/2022** de fecha 10 de octubre del 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo que me permito informarle que su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción cumple 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.”**

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:



PODER LEGISLATIVO

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 **Coyuca de Benítez**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, 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% con un descuento del 10%, para quienes lo hagan en el mes de Febrero y con un 8% a los que lo hagan en el mes de Marzo considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes”.

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 prevaecientes 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 9** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se



PODER LEGISLATIVO

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 2022, 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.

Que la Dirección de Catastro Municipal de Coyuca de Benítez, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **5.71 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **6.55 %**”.

Que en sesiones de fecha 05 de diciembre del 2022, 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 2023. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”*.



PODER LEGISLATIVO

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 329 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 2023.

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 2023, en los siguientes términos:

I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

S E C T O R C A T A S T R A L 0 0 0

SECTOR	N° PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR H.A. EN UMAS
000	1	Terrenos de Riego	45.27
000	2	Terrenos de Humedad	51.73
000	3	Terrenos de Temporal	45.27
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	32.33
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	25.87
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	12.93
000	7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	45.27
000	8	Terrenos en Monte Alto sin Explotación Forestal	9.56



PODER LEGISLATIVO

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 DEMAS 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.

8.- 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.



PODER LEGISLATIVO

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.

SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), multiplicado por el valor en pesos de la UMA, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR/M ² . UMAs
NO. DE CÓDIGO			UBICACIÓN TRAMO DE CALLE	
001 CENTRO				
001	001	001	Israel Nogueta Otero	0.78
001	001	002	Venustiano Carranza Sur	0.78
001	001	003	Leona Vicario	0.91
001	001	004	Miguel Hidalgo y Costilla	0.91
001	001	005	Constitución	1.29
001	001	006	Cerrada Francisco I. Madero.	1.03
001	001	007	20 de noviembre	1.29
001	001	008	Zacarías Zúñiga	1.29
001	001	009	Gaudencio Parra	1.03
001	001	010	Reforma	1.29
001	001	011	Valerio Trujano	0.78
001	001	012	Obregón	0.78
001	001	013	Ignacio Manuel Altamirano	0.78
001	001	014	Diego Álvarez	1.29
001	001	015	Pablo Galeana	0.78
001	001	016	Libertadores	0.78
001	001	017	José María Gómez	1.29
001	001	018	Calzada de la Campaña	1.03
001	001	019	Allende.	1.03
001	001	020	Josefa Ortiz de Domínguez.	1.03
001	001	021	Callejón el sacrificio.	0.78
001	001	022	Pedro Moreno	1.03



PODER LEGISLATIVO

001	001	023	Aurelio Ávila Hernández.	0.78
001	001	024	Cuauhtémoc	1.29
001	001	025	Vicente Guerrero	1.29
001	001	026	5 de mayo	1.29
001	001	027	Benito Juárez	1.29
001	001	028	Avenida Hermenegildo Galeana	1.29
001	001	029	Avenida Las palmeras	1.29
001	001	030	Francisco I. Madero	1.03
001	001	031	Emiliano Zapata	1.03
001	001	032	Nicolás Bravo	0.78
001	001	033	Juan R. Escudero	0.78
001	001	034	Porfirio Díaz	0.78
001	001	035	Anaya	0.78
002 CERRO DEL FORTÍN				
001	002	001	Andador el mirador.	0.78
001	002	002	El Sacrificio	1.03
001	002	003	Avenida La Juventud	1.03
003 AURELIO ÁVILA				
001	003	001	Unidad habitacional Las palmas.	1.29
001	003	002	Sin Nombre	1.29
001	003	003	Andador Sin Nombre	1.29
001	003	004	Todas las Calles	1.29
004 ZUMPANGO				
001	004	001	Pascual Orozco	0.52
001	004	002	General Anastasio.	0.52
001	004	003	José Gabriel.	0.52
001	004	004	Venustiano Carranza	0.52
001	004	005	Ampliación Talavera	0.52
005 VENUSTIANO CARRANZA				
001	005	001	Colima	1.03
001	005	002	Nayarit	0.52
001	005	003	Sinaloa	0.52
001	005	004	Veracruz	0.52
001	005	005	Ley Juarista.	0.52
001	005	006	Colima	0.78
001	005	007	Venustiano Carranza.	0.78
001	005	008	Avena.	0.52
001	005	009	Sorbo.	0.52



PODER LEGISLATIVO

001	005	010	Vainilla.	0.52
001	005	011	Girasol.	0.52
006 CAMPESINA SUR				
001	006	001	Soya	0.78
001	006	002	Frijol.	0.78
001	006	003	Cafetal.	0.78
001	006	004	Trigo.	0.78
001	006	005	Hortaliza.	0.78
001	006	006	Emiliano Zapata.	0.78
001	006	007	Aurelio Nava.	0.78
007 CAMPESINA NORTE				
001	007	001	Juan N. Álvarez.	0.52
001	007	002	Hidalgo.	0.52
001	007	003	Morelos.	0.52
001	007	004	Zapata.	0.52
001	007	005	Vicente Guerrero.	0.52
001	007	006	Emiliano Zapata.	0.52
001	007	007	Andador Montes de Oca.	0.52
001	007	008	Andador Palacios	0.52
001	007	009	Andador Vicente Suárez.	0.52
001	007	010	Andador Flores.	0.52
001	007	011	Del Sur.	0.52
001	007	012	Lázaro Cárdenas.	0.52
001	007	013	Andador Benito Juárez.	0.52
001	007	014	Solidaridad.	0.52
001	007	015	De la Democracia.	0.52
001	007	016	Sinaloa.	0.52
001	007	017	Guerrero.	0.52
008 OBRERA				
001	008	001	Andador Santa Anna.	0.65
001	008	002	Santa Cruz.	0.65
001	008	003	Andador Privado.	0.65
001	008	004	Cuauhtémoc	1.03
001	008	005	Andador Tecpan.	0.65
001	008	006	Andador Mesilla.	0.65
001	008	007	Andador del Refugio.	0.65
001	008	008	Andador Amigos.	0.65
001	008	009	Nueva	0.65
009 CETIS				
001	009	001	Prolongación Cetís.	1.03



PODER LEGISLATIVO

001	009	002	Andador UNAM.	0.52
001	009	003	Andador del Politécnico.	0.52
001	009	004	Andador Bachilleres.	0.52
001	009	005	Andador Cetís.	0.52
010 BATAZ				
001	010	001	Col. Bataz.	0.91
001	010	002	Calle sin Nombre	0.91
001	010	003	Andador sin Nombre	0.91
001	010	004	Todas las Calles	0.91
011 LA BARRA				
001	011	001	Sin Nombre	1.29
001	011	002	Andador Sin Nombre	1.29
001	011	003	Todas las Calles	1.29
012 LOS MOGOTES				
001	012	001	Sin Nombre	1.29
001	012	002	Andador Sin Nombre	1.29
001	012	003	Todas las Calles	1.29
013 3 DE ENERO				
001	013	001	Sin Nombre	0.78
001	013	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	013	003	Todas las Calles	0.78
014 LUCES EN EL MAR				
001	014	001	Sin Nombre	1.29
001	014	002	Andador Sin Nombre	1.29
001	014	003	Todas las Calles	1.29
015 SAN NICOLAS DE LAS PLAYAS				
001	015	001	Sin Nombre	1.29
001	015	002	Andador Sin Nombre	1.29
001	015	003	Todas las Calles	1.29
016 PLAYA AZUL				
001	016	001	Sin Nombre	1.29
001	016	002	Andador Sin Nombre	1.29
001	016	003	Todas las Calles	1.29
017 PLAYA DEL CARRIZAL				
001	017	001	Sin Nombre	1.29
001	017	002	Andador Sin Nombre	1.29



PODER LEGISLATIVO

001	017	003	Todas las Calles	1.29
018 SAN NICOLAS				
001	018	001	Sin Nombre	1.29
001	018	002	Andador Sin Nombre	1.29
001	018	003	Todas las Calles	1.29
019 ESPINALILLO				
001	019	001	Sin Nombre	0.78
001	019	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	019	003	Todas las Calles	0.78
020 CAHUATITAN				
001	020	001	Sin Nombre	0.78
001	020	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	020	003	Todas las Calles	0.78
021 BEJUCO				
001	021	001	Sin Nombre	0.78
001	021	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	021	003	Todas las Calles	0.78
022 LAS LOMAS				
001	022	001	Sin Nombre	0.78
001	022	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	022	003	Todas las Calles	0.78
023 LA LAJA				
001	023	001	Sin Nombre	0.78
001	023	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	023	003	Todas las Calles	0.78
024 CAYACO				
001	024	001	Sin Nombre	0.78
001	024	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	024	003	Todas las Calles	0.78
025 PAPAYO				
001	025	001	Sin Nombre	0.78
001	025	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	025	003	Todas las Calles	0.78



PODER LEGISLATIVO

026 ZAPOTE				
001	026	001	Sin Nombre	0.78
001	026	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	026	003	Todas las Calles	0.78
027 ZAPOTILLO				
001	027	001	Sin Nombre	0.78
001	027	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	027	003	Todas las Calles	0.78
028 TRANQUITAS				
001	028	001	Sin Nombre	0.78
001	028	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	028	003	Todas las Calles	0.78
029 PENJAMO				
001	029	001	Sin Nombre	0.78
001	029	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	029	003	Todas las Calles	0.78
030 CARRERA LARGA				
001	030	001	Sin Nombre	0.78
001	030	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	030	003	Todas las Calles	0.78
031 POZAS				
001	031	001	Sin Nombre	0.78
001	031	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	031	003	Todas las Calles	0.78
032 AGUAS BLANCAS				
001	032	001	Sin Nombre	0.78
001	032	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	032	003	Todas las Calles	0.78
033 20 DE NOVIEMBRE				
001	033	001	Sin Nombre	0.78
001	033	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	033	003	Todas las Calles	0.78
034 CERRITO DE ORO				
001	034	001	Sin Nombre	0.78
001	034	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	034	003	Todas las Calles	0.78



PODER LEGISLATIVO

035 EJIDO VIEJO				
001	035	001	Sin Nombre	0.78
001	035	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	035	003	Todas las Calles	0.78
036 CONCHERO				
001	036	001	Sin Nombre	0.78
001	036	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	036	003	Todas las Calles	0.78
037 KM 17				
001	037	001	Sin Nombre	0.78
001	037	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	037	003	Todas las Calles	0.78
038 BAJOS DEL EJIDO				
001	038	001	Sin Nombre	0.78
001	038	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	038	003	Todas las Calles	0.78
039 VALLE DEL RIO				
001	039	001	Sin Nombre	0.78
001	039	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	039	003	Todas las Calles	0.78
040 BRASILIA				
001	040	001	Sin Nombre	0.78
001	040	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	040	003	Todas las Calles	0.78
041 EL EMBARCADERO				
001	041	001	Sin Nombre	0.78
001	041	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	041	003	Todas las Calles	0.78
042 YETLA				
001	042	001	Sin Nombre	0.78
001	042	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	042	003	Todas las Calles	0.78
043 EL BORDONAL				
001	043	001	Sin Nombre	0.78
001	043	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	043	003	Todas las Calles	0.78



PODER LEGISLATIVO

044 RANCHO DEL SANTO				
001	044	001	Sin Nombre	0.78
001	044	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	044	003	Todas las Calles	0.78
045 HUAMUCHITO				
001	045	001	Sin Nombre	0.78
001	045	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	045	003	Todas las Calles	0.78
046 TIXTLANCINGO				
001	046	001	Sin Nombre	0.78
001	046	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	046	003	Todas las Calles	0.78
047 COMPUERTAS				
001	047	001	Sin Nombre	0.78
001	047	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	047	003	Todas las Calles	0.78
048 YERBASANTITA				
001	048	001	Sin Nombre	0.78
001	048	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	048	003	Todas las Calles	0.78
049 PLATANILLO				
001	049	001	Sin Nombre	0.78
001	049	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	049	003	Todas las Calles	0.78
050 TEPETITLA				
001	050	001	Sin Nombre	0.78
001	050	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	050	003	Todas las Calles	0.78
051 SANTA CRUZ				
001	051	001	Sin Nombre	0.78
001	051	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	051	003	Todas las Calles	0.78
052 BARRIO NUEVO LAS PULGAS				
001	052	001	Sin Nombre	0.78
001	052	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	052	003	Todas las Calles	0.78



PODER LEGISLATIVO

053 ATOYAQUILLO				
001	053	001	Sin Nombre	0.78
001	053	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	053	003	Todas las Calles	0.78
054 PASO REAL				
001	054	001	Sin Nombre	0.78
001	054	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	054	003	Todas las Calles	0.78
055 ENCINOS PRIETOS				
001	055	001	Sin Nombre	0.78
001	055	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	055	003	Todas las Calles	0.78
056 PUEBLO VIEJO				
001	056	001	Sin Nombre	0.78
001	056	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	056	003	Todas las Calles	0.78
057 NOPALES				
001	057	001	Sin Nombre	0.78
001	057	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	057	003	Todas las Calles	0.78
058 TERRERO				
001	058	001	Sin Nombre	0.78
001	058	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	058	003	Todas las Calles	0.78
059 LAS LOMITAS				
001	059	001	Sin Nombre	0.78
001	059	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	059	003	Todas las Calles	0.78
060 EL PORVENIR				
001	060	001	Sin Nombre	0.78
001	060	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	060	003	Todas las Calles	0.78
061 MOGOLLON				
001	061	001	Sin Nombre	0.78
001	061	002	Andador Sin Nombre	0.78

001	061	003	Todas las Calles	0.78
062 MITLA				
001	062	001	Sin Nombre	0.78
001	062	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	062	003	Todas las Calles	0.78
063 TIERRA DIGNA				
001	063	001	Sin Nombre	0.78
001	063	002	Andador Sin Nombre	0.78
001	063	003	Todas las Calles	0.78

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

USO HABITACIONAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA ´s
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.78
	ECONÓMICA	HAB	0.85
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.93
	REGULAR	HAD	1.00
	INTERÉS MEDIO	HAE	1.09
	BUENA	HAF	1.14
	MUY BUENA	HAG	1.24

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.



PODER LEGISLATIVO

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



PODER LEGISLATIVO

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 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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



PODER LEGISLATIVO

COMERCIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA´s
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.29
	REGULAR	COB	1.42
	BUENA	COC	1.55
	MUY BUENA	COD	1.71
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	3.88

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



PODER LEGISLATIVO

medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, 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, parques, 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, contratraves 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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA's
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	1.29
	LIGERA	INB	1.51
	MEDIANA	INC	3.77



PODER LEGISLATIVO

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA's
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EOA	3.88
	BUENA	EOB	4.27
	MUY BUENA	EOC	4.66



PODER LEGISLATIVO

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

INSTALACIONES ESPECIALES.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA's
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	6.47

CISTERNAS.

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

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA's
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	2.78
	ALBERCA	OCB	3.86
	CANCHA DE FUTBOL	OCC	1.29
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCD	1.82
	BARDAS DE TABIQUE	OCE	3.06
	ÁREAS AJARDINADAS	OCF	0.90
	PALAPAS	OCG	6.44
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCH	2.78

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierta.

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.



PODER LEGISLATIVO

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 sí 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.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2023.

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

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

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.



PODER LEGISLATIVO

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Coyuca de Benítez**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, 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 cinco días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

DIPUTADA PRESIDENTA

YANELLY HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

DIPUTADO SECRETARIO

MASEDONIO MENDOZA BASURTO

DIPUTADA SECRETARIA

ELZY CAMACHO PINEDA

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 329 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 2023.)