



PODER LEGISLATIVO

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 18 de diciembre del 2023, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Benítez del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión 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 con proyecto de Decreto, ante el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

*En el apartado denominado “**Consideraciones**”, las y los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizaron 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 2024, en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*

I. ANTECEDENTES GENERALES

*Por oficio número **HA-AG-P/366/2023**, de fecha 14 de octubre de octubre de 2023, el Ciudadano Ossiél Pacheco Salas, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento 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*



PODER LEGISLATIVO

fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción que servirán de base a ese Honorable Ayuntamiento, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **17 de octubre de 2023**, tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIII/3ER/SSP/DPL/188-23/2023**, de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto correspondiente.

II. CONSIDERACIONES

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 2024, previa 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 10 de octubre de 2023, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimidad** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024.

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número **PRES/110-A/26/09/23**, fechado el 26 de septiembre de 2023, el H. Ayuntamiento de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, la revisión y en su caso la validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1395/2023** de fecha 10 de octubre de 2023 emite respuesta que se resume de la manera siguiente:

“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez revisadas y adecuadas, cumple 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.”

Por tanto, 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



PODER LEGISLATIVO

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 del siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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 2024, 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 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, regular, buena, muy buena, **Comercial**; económica, regular, buena,



PODER LEGISLATIVO

muy buena, lujo, **industrial**; económica, ligera, mediana, **Uso de edificios de Oficinas**; regular, buena, muy buena, **instalaciones especiales**; cisternas, **obras complementarias**; estacionamiento descubierto, alberca, canchas de futbol, 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 2024.

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 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 **14.35%** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **2.38%**.

JUSTIFICACIÓN

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los



PODER LEGISLATIVO

impuestos adicionales, en el Municipio de Coyuca de Benítez no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2024. Por tal motivo se opta por la estrategia de incrementar el valor de la calle en un 30.00 %, dicho valor ya fue proyectado en la tabla de Valores Catastrales, para subsanar los rubros que se suprimirán debido a esta resolución.

Cabe mencionar que se considera una tasa del **12% al millar** anual para este mismo Ejercicio Fiscal 2024, 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, (ejecutando tal descuento solo en el año fiscal actual) jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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 RUSTICOS

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	OBRERA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	009	CETIS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	010	BATAZ



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	011	CHARAMUSCA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	012	TIERRA DIGNA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	013	LA BARRA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	014	LOS MOGOTES
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	015	3 DE ENERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	016	LUCES EN EL MAR
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	017	SAN NICOLAS LAS PLAYAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	018	PLAYA AZUL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	019	PLAYA DEL CARRIZAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	020	SAN NICOLAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	021	ESPINALILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	022	CAHUATITAN
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	023	BEJUCO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	024	LAS LOMAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	025	LA LAJA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	026	CAYACO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	027	PAPAYO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	028	ZAPOTE
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	029	ZAPOTILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	030	TRANQUITAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	031	PENJAMO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	032	CARRERA LARGA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	033	POZAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	034	AGUAS BLANCAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	035	20 DE NOVIEMBRE
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	036	CERRITO DE ORO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	037	EJIDO VIEJO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	038	CONCHERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	039	KM 17
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	040	BAJOS DE EJIDO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	041	VALLE DEL RIO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	042	BRASILIA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	043	EL EMBARCADERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	044	YETLA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	045	EL BORDONAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	046	RANCHO EL SANTO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	047	HUAMUCHITO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	048	TIXTLALCINGO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	049	COMPUERTAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	050	YERBASANTITA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	021	PLATANILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	052	TEPETIXTLA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	053	SANTA CRUZ
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	054	BARRIO NUEVO LAS PULGAS



PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	055	ATOYAQUILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	056	PASO REAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	057	ENCINOS PRIETOS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	058	PUEBLO VIEJO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	059	NOPALES
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	060	TERRERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	061	LAS LOMITAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	062	EL PORVENIR
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	063	MOGOLLON
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	064	MITLA

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. 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
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio	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
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

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

$$FFe = Fe/8$$



PODER LEGISLATIVO

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:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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:

PODER LEGISLATIVO

	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

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.

- 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 Supo	Facto	Relación de Supo Supo	Facto
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	



PODER LEGISLATIVO

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

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.



PODER LEGISLATIVO

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:

FORMULA 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

POR USO Y POR CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
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	50	40	45



PODER LEGISLATIVO

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/0728/2023, fechado el 01 de agosto del 2023, 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 2024; la que con oficio **PM/078/2023** de fecha **01 de Agosto**, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”**

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión de Hacienda, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción** del Municipio de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

El Ayuntamiento Municipal de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, señala en el considerando cuarto 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% en el mes de enero y el 10% en el mes de febrero, en cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024 siempre y cuando acrediten ser titulares de los predios”.

Por lo que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Durante 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 número 266, de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.



PODER LEGISLATIVO

*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 2024, 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 2023, 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 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en sesiones de fecha 18 de diciembre del 2023, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Benítez del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:



PODER LEGISLATIVO

DECRETO NÚMERO 627 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COYUCA DE BENÍTEZ DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y 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 2024, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

SECTOR CATASTRAL 000

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	8	Terrenos en Monte Alto sin Explotación Forestal	9.56

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.



PODER LEGISLATIVO

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 EXPLOTACION FORESTAL.

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

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

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

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.



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	ISRAEL NOGUEDA OTERO	1.01
001	001	002	VENUSTIANO CARRANZA SUR	1.01
001	001	003	LEONA VICARIO	1.18
001	001	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.18
001	001	005	CONSTITUCIÓN	1.67
001	001	006	CERRADA FRANCISCO I. MADERO.	1.33
001	001	007	20 DE NOVIEMBRE	1.67
001	001	008	ZACARÍAS ZÚÑIGA	1.67
001	001	009	GAUDENCIO PARRA	1.33
001	001	010	REFORMA	1.67
001	001	011	VALERIO TRUJANO	1.01
001	001	012	OBREGÓN	1.01
001	001	013	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.01
001	001	014	DIEGO ÁLVAREZ	1.67
001	001	015	PABLO GALEANA	1.01
001	001	016	LIBERTADORES	1.01
001	001	017	JOSÉ MARÍA GÓMEZ	1.67
001	001	018	CALZADA DE LA CAMPAÑA	1.33
001	001	019	ALLENDE.	1.33
001	001	020	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ.	1.33
001	001	021	CALLEJÓN EL SACRIFICIO.	1.01
001	001	022	PEDRO MORENO	1.33
001	001	023	AURELIO ÁVILA HERNÁNDEZ.	1.01
001	001	024	CUAUHTÉMOC	1.67
001	001	025	VICENTE GUERRERO	1.67



PODER LEGISLATIVO

001	001	026	5 DE MAYO	1.67
001	001	027	BENITO JUÁREZ	1.67
001	001	028	AVENIDA HERMENEGILDO GALEANA	1.67
001	001	029	AVENIDA LAS PALMERAS	1.67
001	001	030	FRANCISCO I. MADERO	1.33
001	001	031	EMILIANO ZAPATA	1.33
001	001	032	NICOLÁS BRAVO	1.01
001	001	033	JUAN R. ESCUDERO	1.01
001	001	034	PORFIRIO DÍAZ	1.01
001	001	035	ANAYA	1.01
COLONIA 002 CERRO DEL FORTIN				
001	002	001	ANDADOR EL MIRADOR.	1.01
001	002	002	EL SACRIFICIO	1.33
001	002	003	AVENIDA LA JUVENTUD	1.33
COLONIA 003 AURELIO AVILA				
001	003	001	UNIDAD HABITACIONAL LAS PALMAS.	1.67
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
001	003	003	CALLE SIN NOMBRE	1.67
COLONIA 004 ZUMPANGO				
001	004	001	PASCUAL OROZCO	0.67
001	004	002	GENERAL ANASTASIO.	0.67
001	004	003	JOSÉ GABRIEL.	0.67
001	004	004	VENUSTIANO CARRANZA	0.67
001	004	005	AMPLIACIÓN TALAVERA	0.67
COLONIA 005 VENUSTIANO CARRANZA				
001	004	001	COLIMA	1.33
001	005	002	NAYARIT	0.67
001	005	003	SINALOA	0.67
001	005	004	VERACRUZ	0.67
001	005	005	LEY JUARISTA.	0.67
001	005	006	COLIMA	1.01
001	005	007	VENUSTIANO CARRANZA.	1.01
001	005	008	AVENA.	0.67
001	005	009	SORBO.	0.67
001	005	010	VAINILLA.	0.67



PODER LEGISLATIVO

001	005	011	GIRASOL.	0.67
COLONIA 006 CAMPESINA SUR				
001	006	001	SOYA	1.01
001	006	002	FRIJOL.	1.01
001	006	003	CAFETAL.	1.01
001	006	004	TRIGO.	1.01
001	006	005	HORTALIZA.	1.01
001	006	006	EMILIANO ZAPATA.	1.01
001	006	007	AURELIO NAVA.	1.01
COLONIA 007 CAMPESINA NORTE				
001	007	001	JUAN N. ÁLVAREZ.	0.67
001	007	002	HIDALGO.	0.67
001	007	003	MORELOS.	0.67
001	007	004	ZAPATA.	0.67
001	007	005	VICENTE GUERRERO.	0.67
001	007	006	EMILIANO ZAPATA.	0.67
001	007	007	ANDADOR MONTES DE OCA.	0.67
001	007	008	ANDADOR PALACIOS	0.67
001	007	009	ANDADOR VICENTE SUÁREZ.	0.67
001	007	010	ANDADOR FLORES.	0.67
001	007	011	DEL SUR.	0.67
001	007	012	LÁZARO CÁRDENAS.	0.67
001	007	013	ANDADOR BENITO JUÁREZ.	0.67
001	007	014	SOLIDARIDAD.	0.67
001	007	015	DE LA DEMOCRACIA.	0.67
001	007	016	SINALOA.	0.67
001	007	017	GUERRERO.	0.67
COLONIA 008 OBRERA				
001	008	001	ANDADOR SANTA ANNA.	0.84
001	008	002	SANTA CRUZ.	0.84
001	008	003	ANDADOR PRIVADO.	0.84
001	008	004	CUAUHTÉMOC	1.33
001	008	005	ANDADOR TECPAN.	0.84
001	008	006	ANDADOR MESILLA.	0.84



PODER LEGISLATIVO

001	008	007	ANDADOR DEL REFUGIO.	0.84
001	008	008	ANDADOR AMIGOS.	0.84
001	008	009	NUEVA	0.84
COLONIA 009 CETIS				
001	009	001	PROLONGACIÓN CETÍS.	1.33
001	009	002	ANDADOR UNAM.	0.67
001	009	003	ANDADOR DEL POLITÉCNICO.	0.67
001	009	004	ANDADOR BACHILLERES.	0.67
001	009	005	ANDADOR CETÍS.	0.67
COLONIA 010 BATAZ				
001	010	001	COL. BATAZ.	1.18
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE	1.18
001	010	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.18
COLONIA 011 CHARAMUSCA				
001	011	001	FRACCIONAMIENTO SAN ANTONIO	1.67
001	011	002	FRACCIONAMIENTO COYUCA DIAMANTE	1.67
001	011	003	AV. LAS PALMERAS	1.67
001	011	004	CALLE PORFIRIO DIAZ	1.67
001	011	005	CALLE 12 DE DICIEMBRE	1.67
COLONIA 012 TIERRA DIGNA				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 013 LA BARRA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	1.67
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
LOCALIDAD 014 LOS MOGOTES				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	1.67
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
LOCALIDAD 015 03 DE ENERO				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	1.67
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
LOCALIDAD 016 LUCES EN EL MAR				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	1.67



PODER LEGISLATIVO

001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
LOCALIDAD 017 SAN NICOLAS DE LAS PLAYAS				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	1.67
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
LOCALIDAD 018 PLAYA AZUL				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	1.67
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
LOCALIDAD 019 PLAYA DEL CARRIZAL				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	1.67
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
LOCALIDAD 020 SAN NICOLAS				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	1.67
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.67
LOCALIDAD 021 ESPINALILLO				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 022 CAHUATITAN				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 023 BEJUCO				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 024 LAS LOMAS				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 025 LA LAJA				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 026 CAYACO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 027 PAPAYO				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 028 ZAPOTE				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01



PODER LEGISLATIVO

001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 029 ZAPOTILLO				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 030 TRANQUITAS				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 031 PENJAMO				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 032 CARRERA LARGA				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 033 POZAS				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 034 AGUAS BLANCAS				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 035 20 DE NOVIEMBRE				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 036 CERRITO DE ORO				
001	036	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
001	036	002	CALLE SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 037 EJIDO VIEJO				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 038 CONCHERO				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 039 KM 17				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 040 BAJOS DEL EJIDO				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01



PODER LEGISLATIVO

001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 041 VALLE DEL RIO				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 042 BRASILIA				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 043 EL EMBARCADERO				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 044 YETLA				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 045 EL BORDONAL				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 046 RANCHO DEL SANTO				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 047 HUAMUCHITO				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 048 TIXTLANCINGO				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 049 COMPUERTAS				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 050 YERBASANTITA				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 051 PLATANILLO				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 052 TEPETIXTLA				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01



PODER LEGISLATIVO

001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 053 SANTA CRUZ				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 054 BARRIO NUEVO LAS PULGAS				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 055 ATOYAQUILLO				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 056 PASO REAL				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 057 ENCINOS PRIETOS				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 058 PUEBLO VIEJO				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 059 NOPALES				
001	059	001	CALE SIN NOMBRE	1.01
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 060 TERRERO				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 061 LAS LOMITAS				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 062 EL PORVENIR				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 063 MOGOLLON				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
LOCALIDAD 064 MITLA				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	1.01



PODER LEGISLATIVO

001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.01
-----	-----	-----	--------------------	------

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

USO HABITACIONAL

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

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, barro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4



PODER LEGISLATIVO

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. 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.

PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.78
	ECONÓMICA	HAB	0.85
	REGULAR	HAC	1.00
	BUENA	HAD	1.14
	MUY BUENA	HAE	1.24

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 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

PODER LEGISLATIVO

mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

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

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

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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



PODER LEGISLATIVO

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

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

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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



PODER LEGISLATIVO

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

OBRAS COMPLEMENTARIAS

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.

CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTON, SQUASH O TENIS.

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

BARIDAS 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.

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

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase 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 TERCERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para el 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**,



PODER LEGISLATIVO

Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción en su gaceta municipal y el portal electrónico oficial.

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 2024, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 627 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COYUCA DE BENÍTEZ DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)