



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

CONSIDERANDO

Que en sesión iniciada el 17 y concluida el 18 de diciembre del 2024, 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 Cochoapa el Grande, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

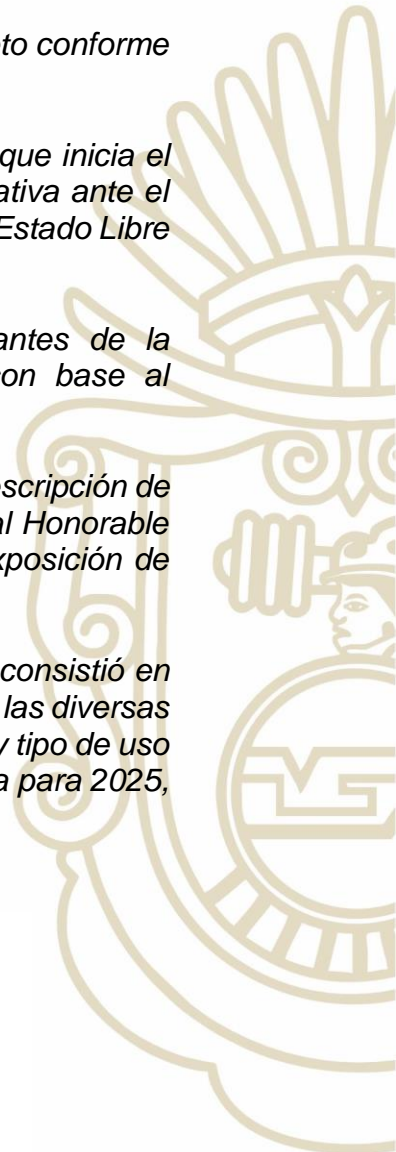
La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

*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 ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

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

*En el apartado referido al “**Contenido de la Iniciativa**”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta 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 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 2025, en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*





I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número **0039/2024**, de fecha 27 de octubre de 2024, el Ciudadano Javier Gálvez García, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento de Cochoapa el Grande, 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 Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de d, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

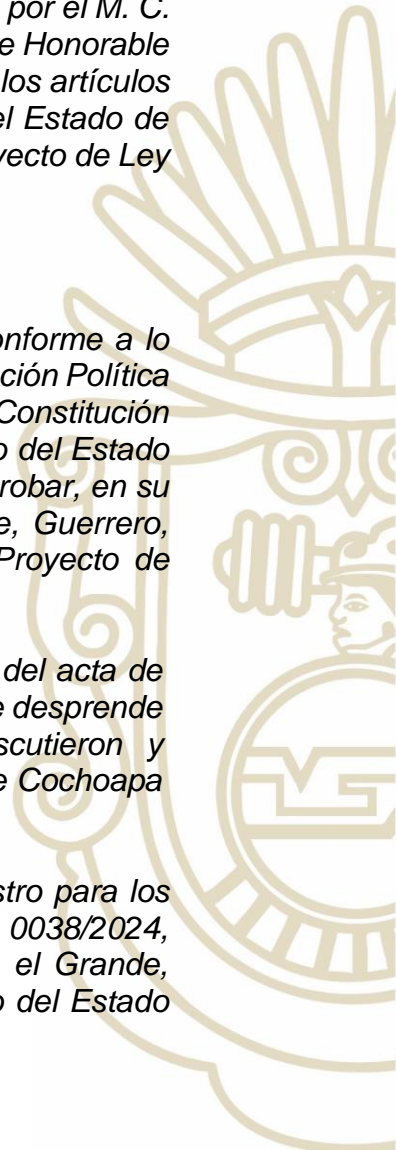
El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre de 2024, tomó conocimiento de la Iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-50/2024**; de esa misma fecha, suscrito por el M. C. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios, de este Honorable Congreso; a la Comisión de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

II. 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 del Municipio de Cochoapa el Grande, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2025, previa emisión del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo, por la Comisión de Hacienda.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 27 de octubre de 2024, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Ley de Ingresos de Cochoapa el Grande, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.

Por lo que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número 0038/2024, fechado el 25 de octubre pasado, el H. Ayuntamiento de Cochoapa el Grande, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado





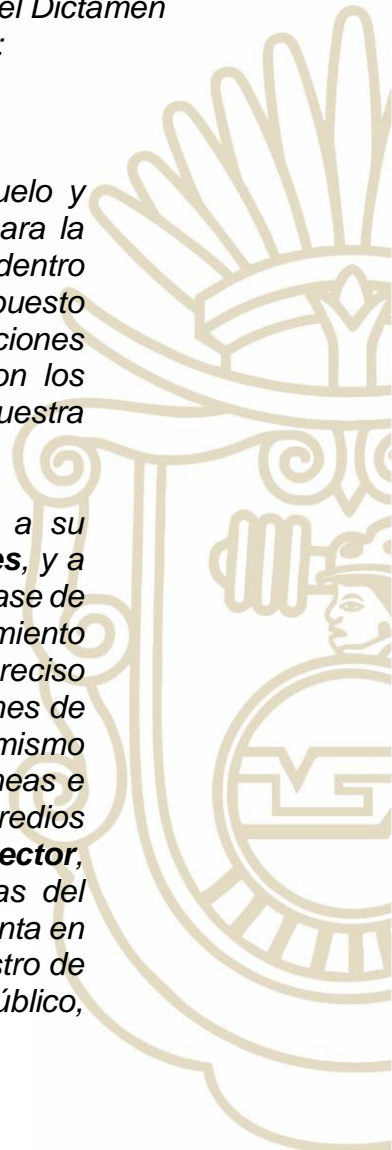
de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la cual mediante oficio número SFA/SI/CGC/1161/2024, de fecha 25 de octubre del presente año, emitió contestación de la manera siguiente: **“que su proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero. Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024.”**

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 del siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

PRIMERO. - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para **el Ejercicio Fiscal del año 2025**, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y 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,





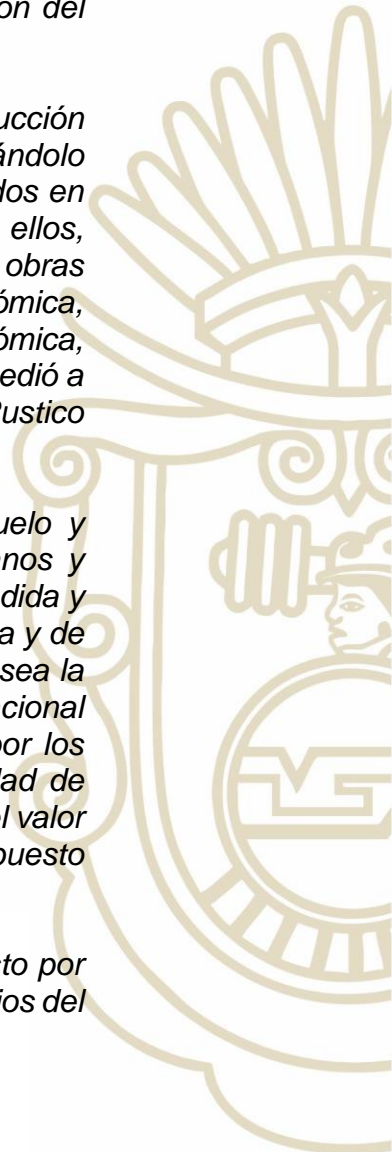
banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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, obras complementarias; según su **CLASE:** Habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena; Obras complementarias: cisterna, bardas., se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2025.*

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*



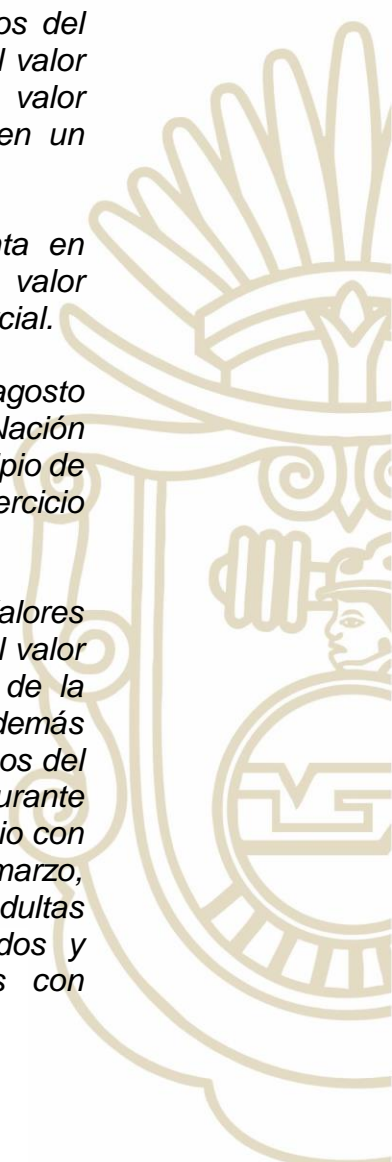


Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario 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 personal del H. Ayuntamiento de Cochoapa el Grande 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 de comparación 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; del análisis realizado, se concluye que el valor catastral del terreno representa en promedio el 15.45% del valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 560.48% por abajo del valor comercial.

Así mismo el valor catastral de las construcciones, representa en promedio el 4.82% del valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 1,988.26% por abajo del valor comercial.

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 impuestos adicionales, en el Municipio de Cochoapa el Grande no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2025.

*Por lo anterior expuesto, se propone en las presentes Tablas de Valores unitarios de Uso de Suelo y Construcción, el tomar el 15.45% del valor comercial en cuanto al terreno y 4.82% del valor comercial de la construcción para determinar los nuevos valores, considerando además que se aplicará una tasa de **5 al millar** anual en la Ley de Ingresos del Municipio para el **2025**; se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento 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.*





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, agrupando a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

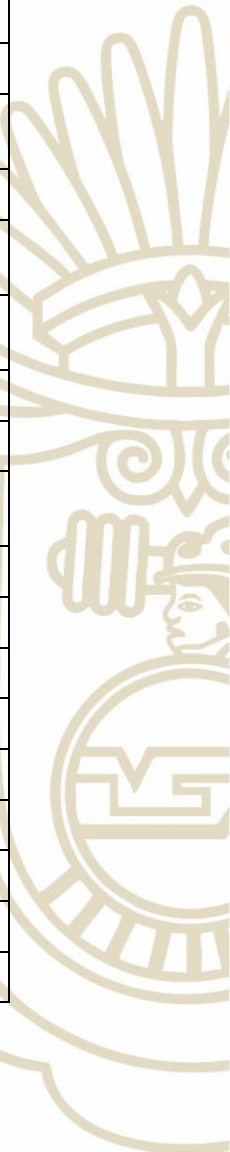
SECTOR

CATASTRAL 00

| Clave entidad | Nombre Entidad | Clave Municipio | Nombre Municipio | Clave Localidad | Nombre Localidad | de |
|---------------|----------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|-------------|
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0001 | Cochoapa Grande | el |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0002 | Ahuezutla | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0003 | Arroyo Olor (Itia Xa'an) | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0004 | Santiago Prieto | Arroyo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0005 | Arroyo Tigrillo | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0006 | Azoyú | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0007 | Barranca Ceniza | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0008 | Barranca de Aguila (Yuuvitasu) | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0009 | Barranca de la Palma | la |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0010 | Barranca Faisán | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0011 | Barranca Ocotera | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0012 | Barranca Pobre | |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0013 | Barrio de San Agustín | San Agustín |

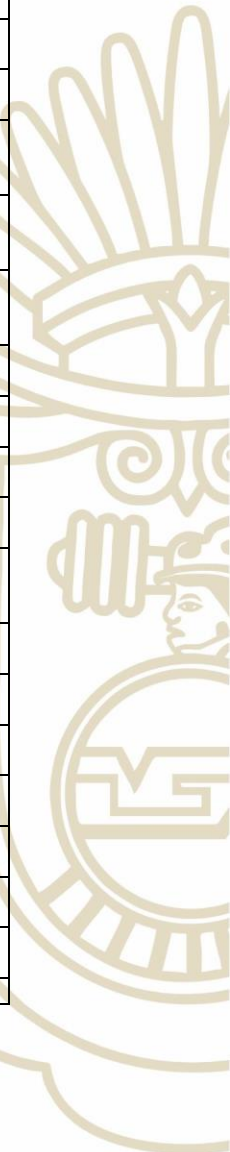


| | | | | | |
|----|----------|-----|--------------------|------|----------------------------------|
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0014 | Barrio de San Martín (Palera) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0015 | Cahuañaña |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0016 | Calpanapa (Calpanapa el Viejo) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0017 | La Cascada |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0018 | Cerro de la Garza |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0019 | Cerro de la Lluvia |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0020 | Cerro del Chapulín |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0021 | Cerro Perico |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0022 | Loma Bonita (Cerro Yuko Ta Kava) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0023 | Cieneguilla de Cuéllar |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0024 | Chilpancinguito |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0025 | Colonia Guadalupe el Nuevo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0026 | Colonia Nueva |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0027 | Colonia Nueva Jerusalén |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0028 | Colonia Tierra Blanca |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0029 | Costa Rica |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0030 | Cruz Verde |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0031 | Cuetzala de la Unión |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0032 | Dii Yoo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0033 | Divino Pastor |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0034 | Dos Ríos |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0035 | El Ciruelo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0036 | El Naranja |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0037 | Guadalupe la Joya |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0038 | Hierba Santa |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0039 | Itia Thio |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0040 | Itia Thiehe |





| | | | | | |
|----|----------|-----|--------------------|------|--------------------------------------|
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0041 | Itia Mini Ñuun |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0042 | Itu |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0043 | Itundeta |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0044 | Joya Real |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0045 | La Ciénega (Yuun Doyo) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0046 | Laguna |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0047 | Lázaro Cárdenas |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0048 | Loma Arenal |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0049 | Loma Canoa (La Cuna) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0050 | Lomas de San Marcos (Loma Huamúchil) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0051 | Loma Grande |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0052 | El Aserradero |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0053 | Yozondacua (Llano del Carmen) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0054 | Barranca de Pájaro (Llano de Encino) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0055 | Llano de la Chuparrosa |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0056 | Loma Bonita |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0057 | Llano de la Yacua |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0058 | Llano de Laguna |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0059 | Llano de las Piedras |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0060 | Llano de Metate (Yosondi Xhaa) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0061 | Llano de Ocote |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0062 | Llano del Burrito |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0063 | Llano Perdido |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0064 | Llano Pobre |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0065 | Ocotepec |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0066 | Ometepec Chiquito |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0068 | Peña de Venado |
| | | | Cochoapa el | | |





| | | | | | |
|----|----------|-----|--------------------|------|--------------------------------------|
| 12 | Guerrero | 078 | Grande | 0069 | Pie de Mango |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0070 | Piedra Negra (Tierra Blanquita) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0071 | Piedra Silleta |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0072 | Plan Buena Vista |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0073 | Pueblo Viejo (Du Ya Taa) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0074 | Rancho de Guadalupe (Barranca Pobre) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0075 | Rancho los Hilarios |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0076 | Rancho de San Marcos |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0077 | Rancho Viejo (Santa Cruz) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0078 | Río Cantador Chiquito |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0079 | Río de Corazón |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0080 | Río Amaca |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0081 | Río de la Víbora (Río Víbora) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0082 | Río Encajonado |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0083 | Río Hoja |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0084 | San Agustín |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0085 | San Cristobalito |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0086 | San Isidro |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0087 | San Isidro el Nuevo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0088 | San Lucas |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0089 | San Martín Yukuxaki |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0090 | San Miguel Amoltepec Nuevo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0091 | San Miguel Amoltepec Viejo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0092 | San Pedro Viejo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0093 | San Rafael |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0094 | Santa Cruz |





| | | | | | |
|----|----------|-----|--------------------|------|---------------------------------------|
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0095 | Santa María Cahuañaña |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0096 | Tierra Blanca |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0097 | Tierra Blanquita |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0098 | Tierra de Campesino (Tierra Colorada) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0099 | Tierra Colorada |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0100 | Tierra de Algodón (Yaviñu Cachi) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0101 | Tierra de Campesino |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0102 | Vista Hermosa |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0103 | Xa Cava |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0104 | La Peña (Xa Kava Yaa) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0105 | Xahayucundia (Pie del Cerro Negro) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0106 | Yuvín Tikunu (Xalpa) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0107 | Xiniandiki (Loma Amarilla) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0108 | Ya Vi Tin |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0085 | San Cristobalito |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0086 | San Isidro |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0087 | San Isidro el Nuevo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0088 | San Lucas |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0089 | San Martín Yukuxaki |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0090 | San Miguel Amoltepec Nuevo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0091 | San Miguel Amoltepec Viejo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0092 | San Pedro Viejo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0093 | San Rafael |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0094 | Santa Cruz |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0095 | Santa María Cahuañaña |





| | | | | | |
|----|----------|-----|--------------------|------|---------------------------------------|
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0096 | Tierra Blanca |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0097 | Tierra Blanquita |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0098 | Tierra de Campesino (Tierra Colorada) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0099 | Tierra Colorada |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0100 | Tierra de Algodón (Yaviñu Cachi) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0101 | Tierra de Campesino |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0102 | Vista Hermosa |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0103 | Xa Cava |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0104 | La Peña (Xa Kava Yaa) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0105 | Xahayucundia (Pie del Cerro Negro) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0106 | Yuvín Tikunu (Xalpa) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0107 | Xiniandiki (Loma Amarilla) |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0108 | Ya Vi Tin |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0109 | Rancho Cerro Pelón |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0110 | Yoso Cano |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0111 | Yoso Chun |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0112 | Yoso Ti Givi |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0113 | Yoso Ya'a |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0114 | Yozo Chun Chiquito |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0115 | Yozondacua |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0116 | Yuku Nu Kaxin |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0117 | Yuu Mini |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0118 | Yuu Mini Saa |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0119 | Yuvi Chonuhu |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0120 | Yuvi Xaatuoyo |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0121 | Yuvicani |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0129 | Cuestabaje |
| | | | Cochoapa el | | |





| | | | | | |
|----|----------|-----|--------------------|------|------------------|
| 12 | Guerrero | 078 | Grande | 0130 | Valle de Maguey |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0131 | Doyo Savi |
| 12 | Guerrero | 078 | Cochoapa el Grande | 0132 | Barranca Náhuatl |

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 | 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 | 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 | 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:

$$Fir=Fp * Fd * Ffo D-1).$$

Pendiente. (Fp) Variación de 0.60 a 1.00 Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

| | DESNI L POR METRO | PENDIENT E % | FACTOR DE CASTIGO | FACTOR APLICABL E |
|--|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 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:*

| | | |
|-------------|-------------|-------------|
| 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 |

| | DESNIVE L O ALTURA | PENDIENTE % | FACTOR APLICABL E |
|--|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| | 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.*

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

| DESNIVE L O ALTURA | PENDIENTE % | FACTOR APLICABL E |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------|





| | | |
|------|------|------|
| 0.00 | 0.00 | 1.00 |
|------|------|------|

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 | Relación de 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 |
| 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.

En donde:





F_{fo} = Factor de Forma

R_{reg} = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

S_{To} = 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:

$$F_{re} = F_{zo} \times F_{ub} \times F_{fe} \times F_{ir} \times F_{su}$$

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 a la siguiente tabla, Dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

| USO | POR USO y POR CLASIFICACION | | | | |
|---------------|-----------------------------|---------|------|------|-----|
| | CLASIFICACION | | | | |
| | BAJA | ECONOMI | MEDI | BUEN | MUY |
| | VIDA ÚTIL EN | | | | |
| Habitacional, | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Hoteles, | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Terminales y | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Oficinas y | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Abasto | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| Industria | 2 | 3 | 5 | 6 | |
| Hospitales | | 3 | 3 | 4 | 4 |





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/258/16/08/2023**, fechado el 16 de agosto de 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 **SFA/SI/CGC/1365/2023** de fecha **09 de octubre de 2023**, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, 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.**

V.

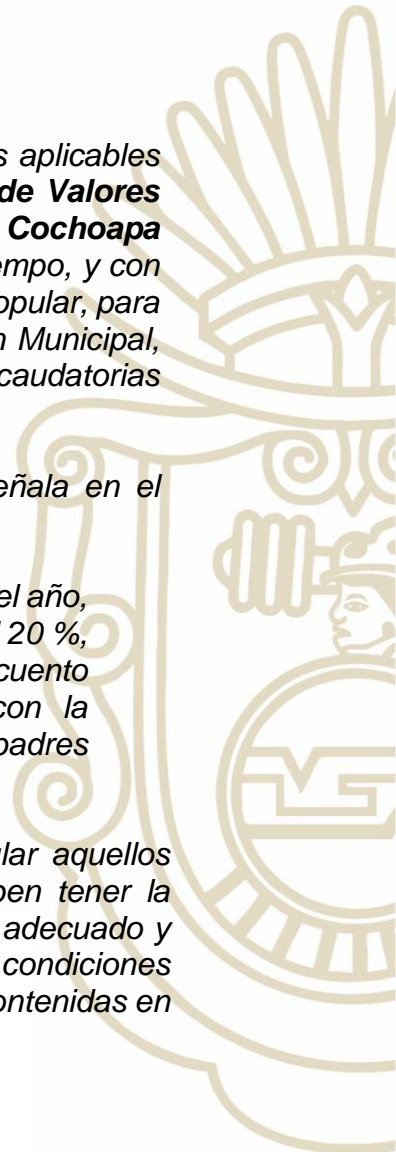
CONCLUSIONES

Esta Comisión 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 **Cochoapa el Grande, 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 **Cochoapa el Grande, Guerrero**, señala en el considerando cuarto de su Iniciativa que:

...“se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento 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”.

En ese sentido, los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Cochoapa el Grande, 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





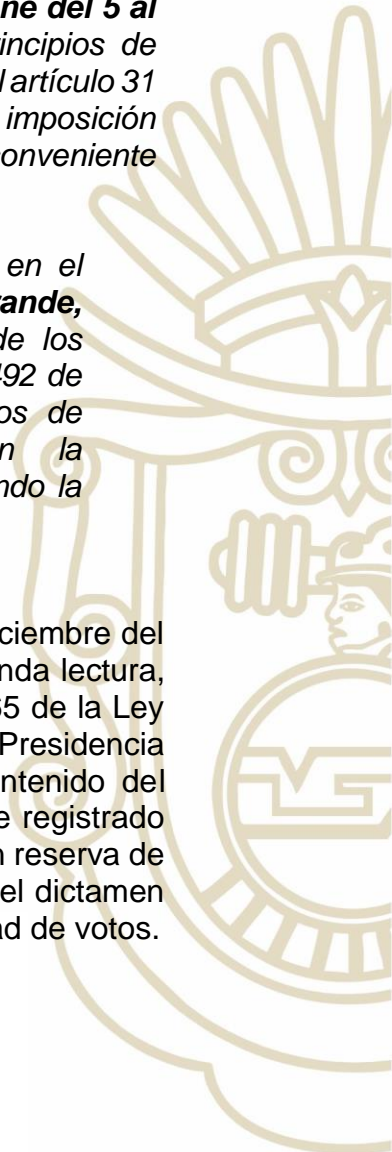
la presente iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

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.

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cochoapa el Grande, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** 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 5 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:*

“ARTÍCULO QUINTO. - *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Cochoapa el Grande, 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 sesión iniciada el 17 y concluida el 18 y en sesión del 19 de diciembre del 2024, 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 Cochoapa el Grande, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.*

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

DECRETO NÚMERO 056 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 COCHOAPA EL GRANDE, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.

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 **Cochoapa el Grande, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

SECTOR CATASTRAL 000

| SECTOR | NO. DE CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | VALOR POR HA. EN UMA |
|--------|---------------|---|----------------------|
| 000 | 001 | TERRENO DE RIEGO | 70.00 |
| 000 | 002 | TERRENO DE HUMEDAD | 65.00 |
| 000 | 003 | TERRENO DE TEMPORAL | 50.00 |
| 000 | 004 | TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE | 50.00 |
| 000 | 005 | TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL | 50.00 |
| 000 | 006 | TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL | 45.00 |



| | | | |
|-----|-----|----------------------------------|-------|
| 000 | 007 | TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL | 45.00 |
|-----|-----|----------------------------------|-------|

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.

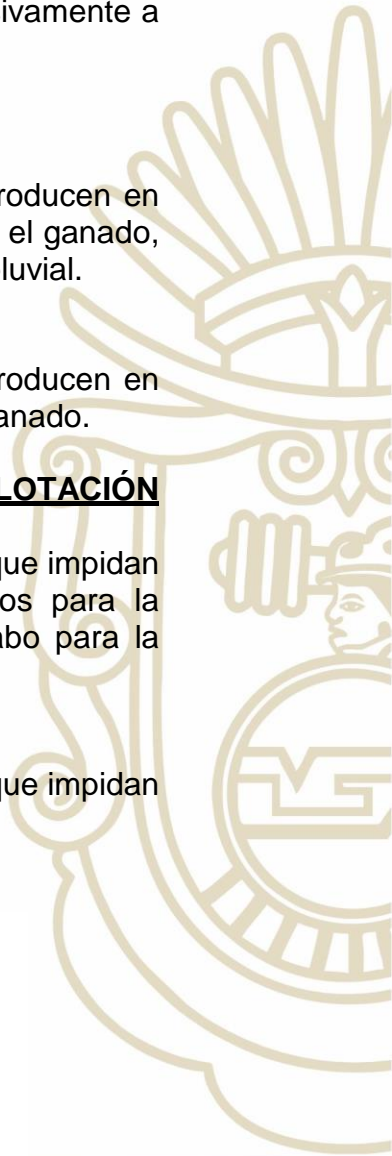
Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.





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

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 CATASTRAL 001

| 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 | VICENTE GUERRERO | 1.10 |
| 001 | 001 | 002 | LIBRAMIENTO | 1.00 |
| 001 | 001 | 003 | 21 DE MARZO | 0.90 |
| 001 | 001 | 004 | 5 DE FEBRERO | 0.90 |
| 001 | 001 | 005 | MOCTEZUMA | 0.90 |
| 001 | 001 | 006 | CALLE SIN NOMBRE | 0.90 |
| 001 | 001 | 007 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.90 |
| COLONIA 002 (LOS PINOS) | | | | |
| 001 | 002 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.90 |
| 001 | 002 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.90 |
| LOCALIDAD 003 (AHUEZUTLA) | | | | |
| 001 | 003 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 003 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 004 (ARROYO OLOR, ITIA XA'AN) | | | | |
| 001 | 004 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 004 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 005 (SANTIAGO ARROYO PRIETO) | | | | |
| 001 | 005 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 005 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 006 (ARROYO TIGRILLO) | | | | |
| 001 | 006 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |



| | | | | |
|--|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 006 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 007 (AZOYÚ) | | | | |
| 001 | 007 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 007 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 008 (BARRANCA CENIZA) | | | | |
| 001 | 008 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 008 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 009 (BARRANCA DE AGUILA, YUUVITASU) | | | | |
| 001 | 009 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 009 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 010 (BARRANCA DE LA PALMA) | | | | |
| 001 | 010 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 010 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 011 (BARRANCA FAISÁN) | | | | |
| 001 | 011 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 011 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 012 (BARRANCA OCOTERA) | | | | |
| 001 | 012 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 012 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 013 (BARRANCA POBRE) | | | | |
| 001 | 013 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 013 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 014 (BARRIO DE SAN AGUSTÍN) | | | | |
| 001 | 014 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 014 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 015 (BARRIO DE SAN MARTÍN) | | | | |
| 001 | 015 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 015 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 016 (CAHUAÑANA) | | | | |
| 001 | 016 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 016 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 017 (CALPANAPA) | | | | |
| 001 | 017 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 017 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 018 (LA CASCADA) | | | | |
| 001 | 018 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 018 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |



| LOCALIDAD 019 (CERRO DE LA GARZA) | | | | |
|--|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 019 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 019 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 020 (CERRO DE LA LLUVIA) | | | | |
| 001 | 020 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 020 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 021 (CERRO DEL CHAPULÍN) | | | | |
| 001 | 021 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 021 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 022 (CERRO PERICO) | | | | |
| 001 | 022 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 022 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 023 (LOMA BONITA, CERRO YUKO TA KAVA) | | | | |
| 001 | 023 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 023 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 024 (CIENEGUILLA DE CUELLAR) | | | | |
| 001 | 024 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 024 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 025 (CHILPANCINGUITO) | | | | |
| 001 | 025 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 025 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 026 (COLONIA GUADALUPE EL NUEVO) | | | | |
| 001 | 026 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 026 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 027 (COLONIA NUEVA) | | | | |
| 001 | 027 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 027 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 028 (COLONIA NUEVA JERUSALÉM) | | | | |
| 001 | 028 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 028 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 029 (COLONIA TIERRA BLANCA) | | | | |
| 001 | 029 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 029 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 030 (COSTA RICA) | | | | |
| 001 | 030 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 030 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 031 (CRUZ VERDE) | | | | |



| | | | | |
|---|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 031 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 031 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 032 (CUETZALA DE LA UNIÓN) | | | | |
| 001 | 032 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 032 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 033 (DII YOO) | | | | |
| 001 | 033 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 033 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 034 (DIVINO PASTOR) | | | | |
| 001 | 034 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 034 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 035 (DOS RÍOS) | | | | |
| 001 | 035 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 035 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 036 (EL CIRUELO) | | | | |
| 001 | 036 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 036 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 037 (EL NARANJO) | | | | |
| 001 | 037 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 037 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 038 (GUADALUPE LA JOYA) | | | | |
| 001 | 038 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 038 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 039 (HIERBA SANTA) | | | | |
| 001 | 039 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 039 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 040 (ITIA THIO) | | | | |
| 001 | 040 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 040 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 041 (ITHIA THIEHE) | | | | |
| 001 | 041 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 041 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 042 (ATIA MINI DUUN) | | | | |
| 001 | 042 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 042 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 043 (ITU) | | | | |
| 001 | 043 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |



| | | | | |
|--|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 043 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 044 (ITUNDETA) | | | | |
| 001 | 044 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 044 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 045 (JOYA REAL) | | | | |
| 001 | 045 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 045 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 046 (LA CIENEGA, YUUN DOYO) | | | | |
| 001 | 046 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 046 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 047 (LAGUNA) | | | | |
| 001 | 047 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 047 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 048 (LÁZARO CÁRDENAS) | | | | |
| 001 | 048 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 048 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 049 (LOMA ARENAL) | | | | |
| 001 | 049 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 049 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 050 (LOMA CANOA) | | | | |
| 001 | 050 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 050 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 051 (LOMAS DE SAN MARCOS) | | | | |
| 001 | 051 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 051 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 052 (LOMA GRANDE) | | | | |
| 001 | 052 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 052 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 053 (EL ASERRADERO) | | | | |
| 001 | 053 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 053 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 054 (YOZONDACUA, LLANO DEL CARMEN) | | | | |
| 001 | 054 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 054 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 055 (BARRANCA DE PÁJARO, LLANO DE ENCINO) | | | | |
| 001 | 055 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 055 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |



| LOCALIDAD 056 (LLANO DE LA CHUPARROSA) | | | | |
|--|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 056 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 056 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 057 (LOMA BONITA) | | | | |
| 001 | 057 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 057 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 058 (LLANO DE LA YACUA) | | | | |
| 001 | 058 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 058 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 059 (LLANO DE LAGUNA) | | | | |
| 001 | 059 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 059 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 060 (LLANO DE LAS PIEDRAS) | | | | |
| 001 | 060 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 060 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 061 (LLANO DE METATE, YOSONDI XHAA) | | | | |
| 001 | 061 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 061 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 062 (LLANO DE OCOTE) | | | | |
| 001 | 062 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 062 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 063 (LLANO DEL BURRITO) | | | | |
| 001 | 063 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 063 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 064 (LLANO PERDIDO) | | | | |
| 001 | 064 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 064 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 065 (LLANO POBRE) | | | | |
| 001 | 065 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 065 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 066 (OCOTEPEC) | | | | |
| 001 | 066 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 066 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 067 (OMETEPEC CHIQUITO) | | | | |
| 001 | 067 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 067 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 068 (PEÑA DE VENADO) | | | | |



| | | | | |
|---|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 068 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 068 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 069 (PIE DE MANGO) | | | | |
| 001 | 069 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 069 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 070 (PIEDRA NEGRA) | | | | |
| 001 | 070 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 070 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 071 (PIEDRA SILLETA) | | | | |
| 001 | 071 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 071 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 072 (PLAN BUENA VISTA) | | | | |
| 001 | 072 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 072 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 073 (PUEBLO VIEJO) | | | | |
| 001 | 073 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 073 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 074 (RANCHO DE GUADALUPE) | | | | |
| 001 | 074 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 074 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 075 (RANCHO LOS HILARIOS) | | | | |
| 001 | 075 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 075 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 076 (RANCHO DE SAN MARCOS) | | | | |
| 001 | 076 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 076 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 077 (RANCHO VIEJO, SANTA CRUZ) | | | | |
| 001 | 077 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 077 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 078 (RÍO ENCANTADOR CHIQUITO) | | | | |
| 001 | 078 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 078 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 079 (RÍO DE CORAZÓN) | | | | |
| 001 | 079 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 079 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 080 (RÍO AMACA) | | | | |
| 001 | 080 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |



| | | | | |
|---|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 080 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 081 (RÍO DE LA VIBORA) | | | | |
| 001 | 081 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 081 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 082 (RÍO ENCAJONADO) | | | | |
| 001 | 082 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 082 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 083 (RÍO HOJA) | | | | |
| 001 | 083 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 083 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 084 (SAN AGUSTIN) | | | | |
| 001 | 084 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 084 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 085 (SAN CRISTOBALITO) | | | | |
| 001 | 085 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 085 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 086 (SAN ISIDRO) | | | | |
| 001 | 086 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 086 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 087 (SAN ISIDRO EL NUEVO) | | | | |
| 001 | 087 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 087 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 088 (SAN LUCAS) | | | | |
| 001 | 088 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 088 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 089 (SAN MARTÍN YUKUXAKI) | | | | |
| 001 | 089 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 089 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 090 (SAN MIGUEL AMOLTEPEC NUEVO) | | | | |
| 001 | 090 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 090 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 091 (SAN MIGUEL AMOLTEPEC VIEJO) | | | | |
| 001 | 091 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 091 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 092 (SAN PEDRO VIEJO) | | | | |
| 001 | 092 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 092 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |



| LOCALIDAD 093 (SAN RAFAEL) | | | | |
|--|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 093 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 093 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 094 (SANTA CRUZ) | | | | |
| 001 | 094 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 094 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 095 (SANTA MARIA CAHUANAÑA) | | | | |
| 001 | 095 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 095 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 096 (TIERRA BLANCA) | | | | |
| 001 | 096 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 096 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 097 (TIERRA BLANQUITA) | | | | |
| 001 | 097 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 097 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 098 (TIERRA DE CAMPESINO) | | | | |
| 001 | 098 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 098 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 099 (TIERRA COLORADA) | | | | |
| 001 | 099 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 099 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 100 (TIERRA DE ALGODÓN, YAVIÑU CACHI) | | | | |
| 001 | 100 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 100 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 101 (TIERRA DE CAMPESINO) | | | | |
| 001 | 101 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 101 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 102 (VISTA HERMOSA) | | | | |
| 001 | 102 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 102 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 103 (XA CAVA) | | | | |
| 001 | 103 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 103 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 104 (LA PEÑA, XA KAVA YAA) | | | | |
| 001 | 104 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 104 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 105 (XAHAYUCUNDIA) | | | | |

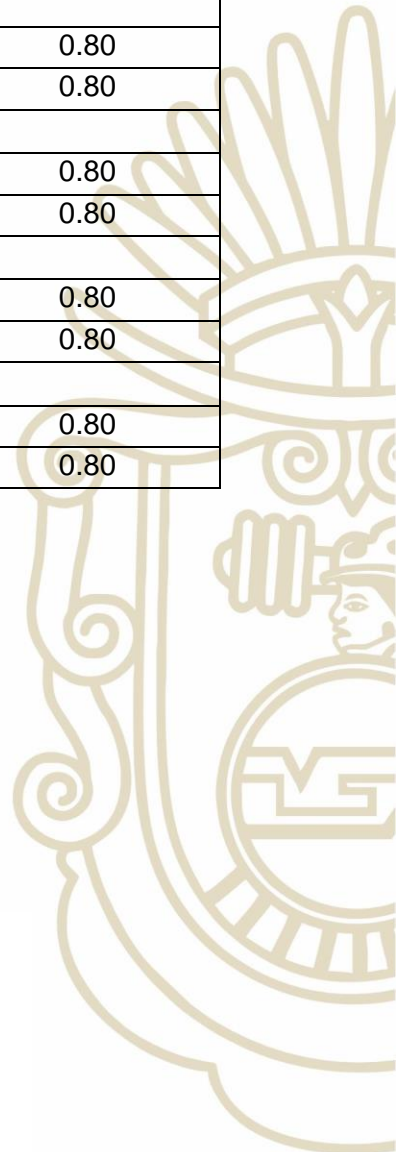


| | | | | |
|--|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 105 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 105 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 106 (YUVIN TIKUNO, XALPA) | | | | |
| 001 | 106 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 106 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 107 (XINIANDIKI, LOMA AMARILLA) | | | | |
| 001 | 107 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 107 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 108 (YA VI TIN) | | | | |
| 001 | 108 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 108 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 109 (RANCHO CERRO PELÓN) | | | | |
| 001 | 109 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 109 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 110 (YOSO CANO) | | | | |
| 001 | 110 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 110 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 111 (YOSO CHUN) | | | | |
| 001 | 111 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 111 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 112 (YOSO TI GIVI) | | | | |
| 001 | 112 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 112 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 113 (YOSO YA'A) | | | | |
| 001 | 113 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 113 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 114 (YOZO CHUN CHIQUITO) | | | | |
| 001 | 114 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 114 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 115 (YOZONDACUA) | | | | |
| 001 | 115 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 115 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 116 (YUKU UN KAXIN) | | | | |
| 001 | 116 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 116 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 117 (YUU MINI) | | | | |
| 001 | 117 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |



| | | | | |
|---|-----|-----|--------------------|------|
| 001 | 117 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 118 (YUU MINI SAA) | | | | |
| 001 | 118 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 118 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 119 (YUVI CHONUHU) | | | | |
| 001 | 119 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 119 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 120 (YUVI XAATUYO) | | | | |
| 001 | 120 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 120 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 121 (YUVICANI) | | | | |
| 001 | 121 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 121 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 122 (CUESTABAJE) | | | | |
| 001 | 122 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 122 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 123 (VALLE DE MAGUEY) | | | | |
| 001 | 123 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 123 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 124 (DOYO SAVI) | | | | |
| 001 | 124 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 124 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |
| LOCALIDAD 125 (BARRANCA NÁHUATL) | | | | |
| 001 | 125 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.80 |
| 001 | 125 | 002 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.80 |

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.





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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades. Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías 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 metros.

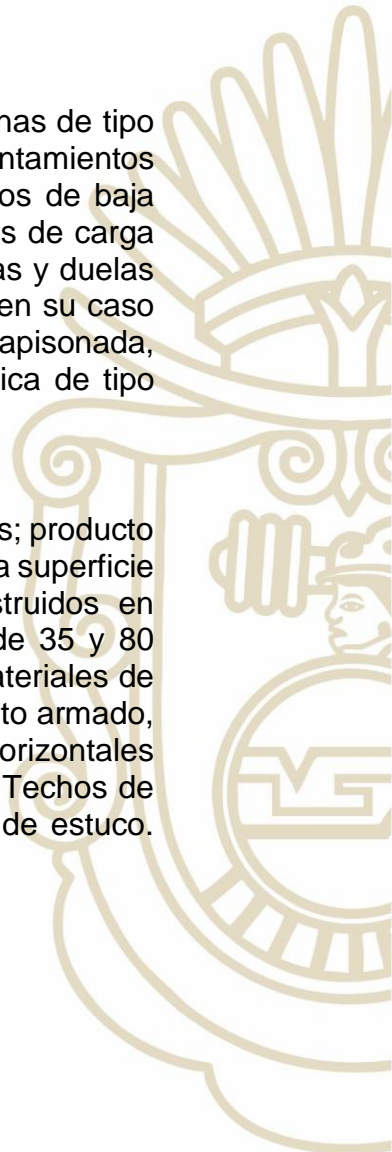
ECONÓMICA

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 acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigías y duelas de madera, vigías 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 la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

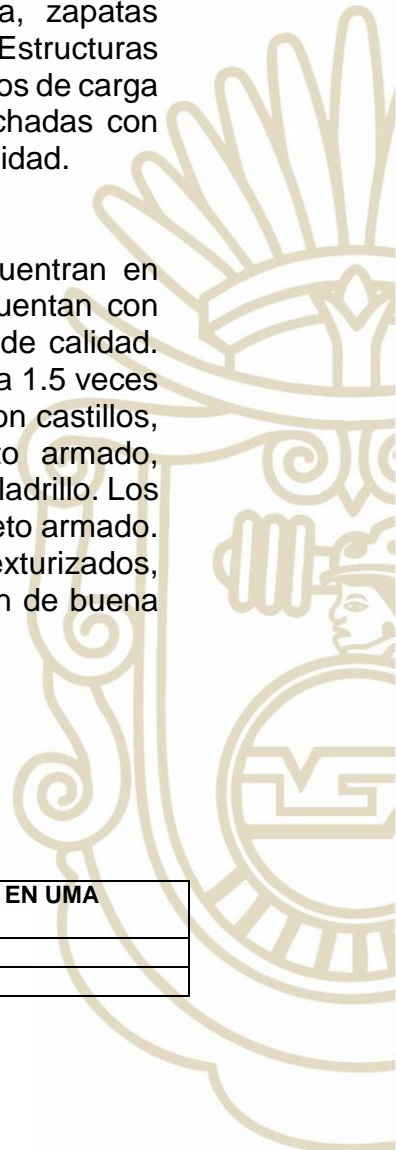
INTERÉS MEDIO

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, 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. Losas de concreto armado, secciones techadas con 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. Superficie 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 armado, 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, piedra e corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

| USO | CLASE | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR/M2 EN UMA |
|-----|-----------|-----------------------|-----------------|
| | PRECARIA | HAA | 1.00 |
| | ECONOMICA | HAB | 1.50 |





| | | | |
|--------------|----------------|-----|------|
| HABITACIONAL | INTERÉS SOCIAL | HAC | 1.75 |
| | REGULAR | HAD | 1.90 |
| | INTERÉS MEDIO | HAE | 2.10 |
| | BUENA | HAF | 2.50 |

USO 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. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

REGULAR

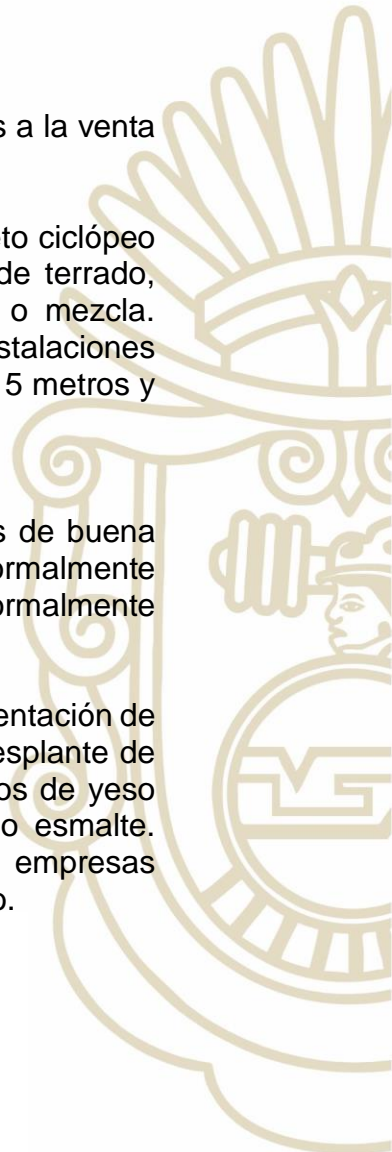
Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.





| USO | CLASE | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR/M2 EN UMA |
|-----------|-----------|-----------------------|-----------------|
| COMERCIAL | ECONÓMICA | COA | 1.10 |
| | REGULAR | COB | 1.25 |
| | BUENA | COC | 2.00 |

OBRA COMPLEMENTARIA

CISTERNAS:

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

BARDAS DE TABIQUES:

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.

| USO | CLASE | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR/M2 EN UMA |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | CISTERNA | OCA | 1.00 |
| | BARDAS DE TABIQUE | OCB | 1.20 |

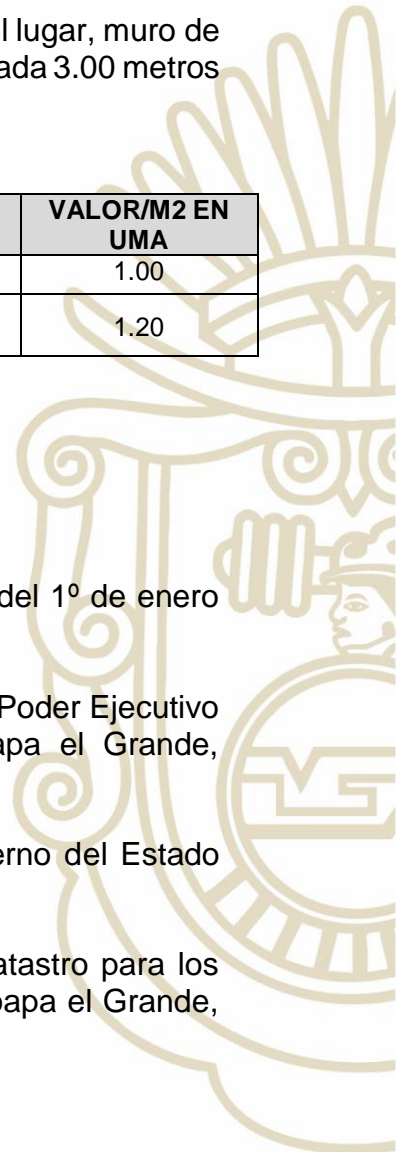
TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cochoapa el Grande, 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 Cochoapa el Grande,





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 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Cochoapa el Grande, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025, 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 diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

DIPUTADO PRESIDENTE

JESÚS PARRA GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA

DIPUTADO SECRETARIO

EDGAR VENTURA DE LA CRUZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 056 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 COCHOAPA EL GRANDE, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

