



**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 19 y concluida el 20 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cocula, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO**

*La Comisión de Hacienda conforme a lo establecido en el artículo 256 de nuestra Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, realizaron el análisis de esta Iniciativa, conforme al procedimiento que a continuación se describe:*

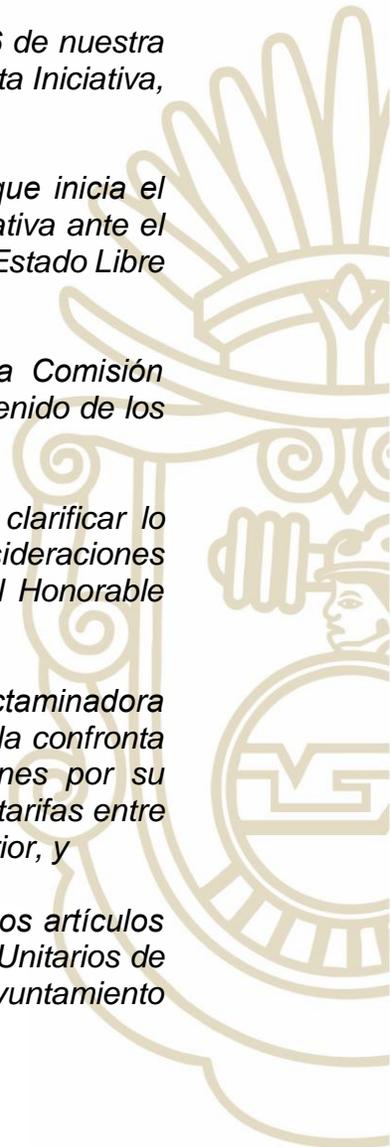
*En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

*En el apartado denominado “Consideraciones” 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”, a efecto de clarificar lo señalado por el Municipio, se hace una transcripción de las consideraciones expuestas sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

*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 el 2025 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y*

*En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el 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 **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

## I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/008/2024, de fecha 29 de octubre de 2024, el Ciudadano Arq. Raymond Román Alarcón, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, 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, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cocula, 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 5 de noviembre del año 2024, tomó conocimiento de la Iniciativa 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 **LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-19/2024** de esa misma fecha, suscrito por el Maestro 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 respectivo.

## II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción 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.

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, 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 Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio



de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 28 de octubre de 2024, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **MAYORÍA** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, Guerrero**, motiva su iniciativa conforme al 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 procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o sectores de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona; 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, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, comercial; económica, regular, buena, muy buena, industrial: económica, ligera, mediana, pesada, obras complementarias; estacionamiento descubierto, alberca y bardas de tabique; 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 aptitud 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 cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024; así mismo la tasa propuesta es del **5.5 al millar**, esto con el objetivo de mantener los mismos valores en cobros con el ejercicio 2024, dicho valor ya fue proyectado en la tabla de Valores Catastrales para subsanar los rubros que se suprimirán debido a esta resolución de la Suprema Corte de Justicia.*



*Del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 15% en el mes de enero, el 10% en febrero, considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes. En este contexto se procede a la formulación de la Tabla de valores unitarios de suelo urbano, rustico y construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2025.*

**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 a la zona catastral homogénea más próxima.*

**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 establece una zona catastral 001; considerando a los terrenos rústicos y a la cabecera municipal y localidades en el sector catastral 001, como se muestra en la siguiente tabla:*

## SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
<i>Terrenos Rústicos</i>					
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170001	COCULA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170002	ACALMANTLILA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170003	APANGO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170004	APIPILULCO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170005	ATLIXTAC
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170006	ATZCALA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170009	CUETZALA DE LA REFORMA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170011	MACHITO DE LAS FLORES
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170012	LAS MESAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170013	LA MOHONERA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170014	EL MUNICIPIO (TIJUANITA)
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170016	PUENTE RIO SAN JUAN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170017	REAL DEL LIMÓN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170019	SAN NICOLAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170019	TECOMATLÁN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170020	TLANIPATLÁN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	1201700021	COLONIA TOMAS GÓMEZ (EL TRIUNFO)
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170023	XONACATLA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170029	NUEVO BALSAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170032	LA CONCEPCIÓN (PUERTO DE TECOMATLÁN)



12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170033	CAMPO ARROZ VIEJO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170034	LA HACIENDA DE TEPOZONALCO
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170044	LAS JUNTAS
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170052	LOS LAURELES
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170053	LA FUNDICIÓN
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170054	LA MESA
12	GUERRERO	17	COCULA, GRO	120170055	COLONIA VICENTE GUERRERO

**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**

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

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

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

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



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

$$FFe = Fe/8$$

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:

	<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados





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

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

### 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.





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

**FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:**

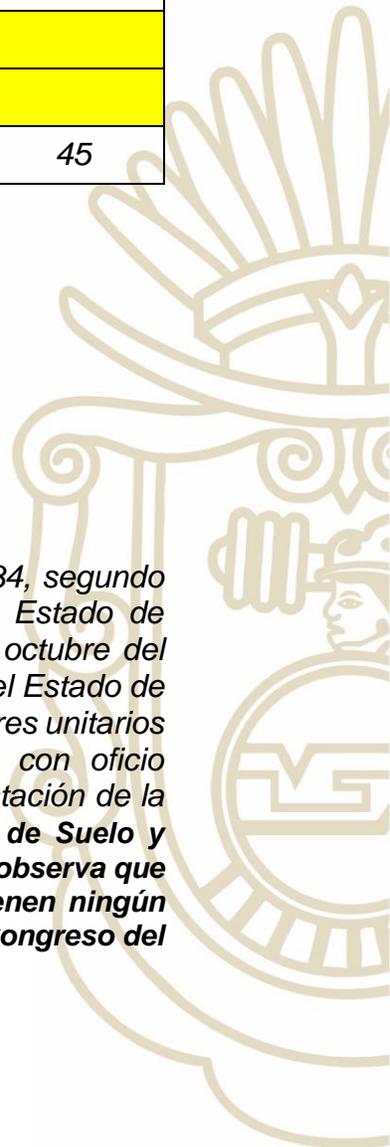
En donde:  $Fed = ((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10) / VU$

**Fed** = Factor por Edad

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

**E** = Edad Estimada de la Construcción.

**OCTAVO.-** 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/003/10/2024** fechado el 23 de octubre del 2024, 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 2025; la que con oficio SFA/SI/CGC/1132/2024 de fecha 23 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente: que su “**Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 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 V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero número 231, esta Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:

#### IV. 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 Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2025, 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 **Cocula, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren 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 febrero y en el tercer mes un descuento del 15%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2025.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Cocula, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de



*Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.*

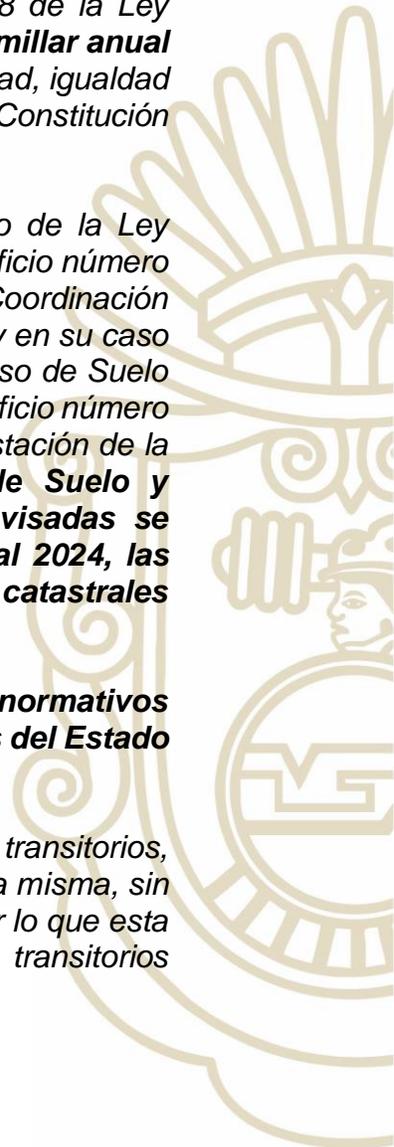
*La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2024, para que el incremento del próximo año 2025 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.*

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cocula, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025, 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 5.5 al millar anual** que se aplicaron en 2024, 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.*

*En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/003/10/2024 fechado el 23 de octubre de 2024, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1132/2024, de fecha 23 de octubre de 2024 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen un 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.”***

*De acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:*





**“ARTICULO SEGUNDO.** – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Cocula, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

**ARTICULO TERCERO.** – Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.”

Con la adecuación anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto 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 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 **Cocula, 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 y las contribuyentes”.

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cocula, 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 145 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 COCULA, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

**Definición de Valor en UMA por m<sup>2</sup>:** 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.

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

SECTOR CATASTRAL 000			
	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA	VALOR POR HA. (UMA´S)
SECTOR	PROG.	UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	
000	1	Terrenos de Riego	177.54
000	2	Terrenos de Humedad	130.20
000	3	Terrenos de Temporal	118.36



000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	94.86
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	82.85
000	6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	189.37
000	7	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	52.10
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	165.70

## 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.**

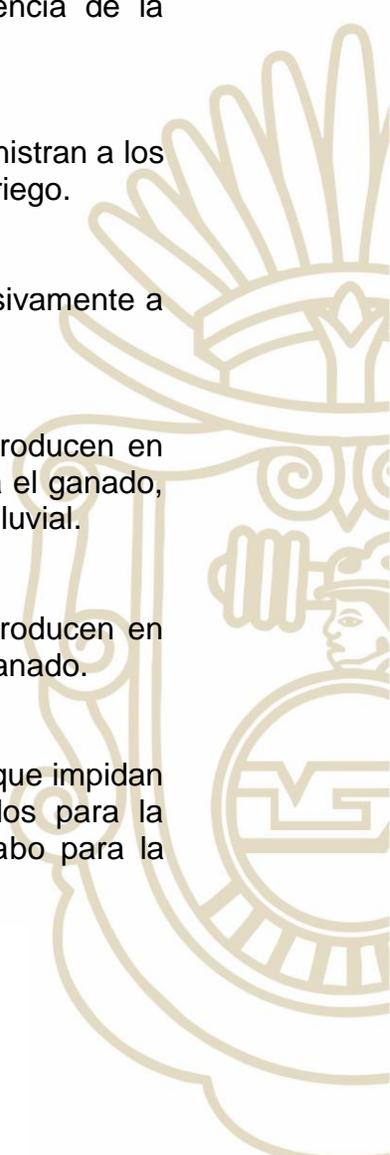
Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

### **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 CON EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

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





## **7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

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

## **8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).**

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

## **II.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.**

### **S E C T O R   C A T A S T R A L   0 0 1**

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.

<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>COLONIA</b>	<b>CALLE</b>	<b>NOMBRE DE LA CALLE</b>	<b>VALOR CATASTRAL 2025 POR M<sup>2</sup> EN UMA</b>
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 (SAN BARTOLO ALTO)</b>				
001	001	001	MARIANO ABASOLO	0.60
001	001	002	MATAMOROS	0.60
001	001	003	NICOLAS BRAVO	0.60
001	001	004	GUADALUPE VICTORIA	0.60
001	001	005	BENITO JUÁREZ	0.60
001	001	006	EMILIANO ZAPATA	0.60
001	001	007	PEDRO SUÁREZ	0.60
001	001	008	EL EJIDO	0.60
001	001	009	MIGUEL HIDALGO	0.60
001	001	010	RAYÓN	0.60

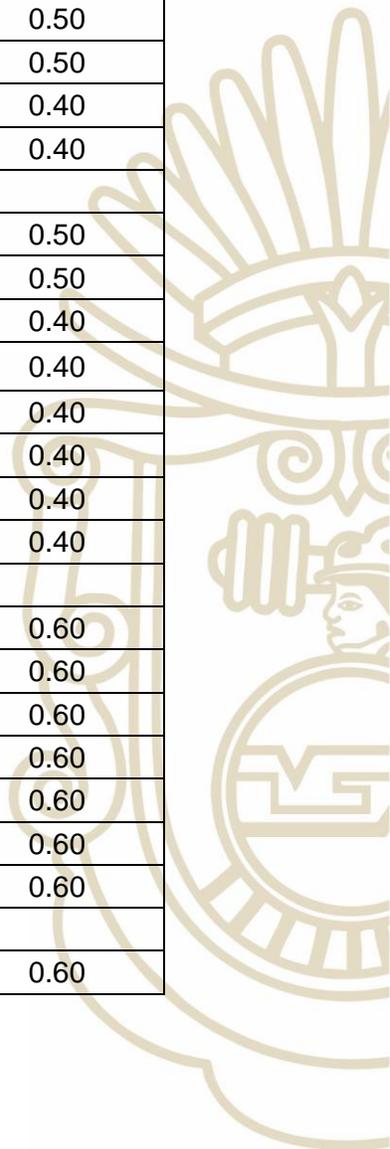


SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	001	011	ÁLVARO OBREGÓN	0.60
001	001	012	AGUSTÍN MELGAR	0.60
001	001	013	NEGRETE	0.60
001	001	014	SIN NOMBRE	0.60
001	001	015	REFORMA AGRARIA	0.50
001	001	016	ÁLVARO OBREGÓN	0.50
001	001	017	CANAL	0.50
<b>COLONIA 002 (LA GUADALUPE)</b>				
001	002	001	ÁLVARO OBREGÓN	0.60
001	002	002	MATAMOROS	0.60
001	002	003	MARIANO ESCOBEDO	0.60
001	002	004	CARR. IGUALA-COCULA	0.60
001	002	005	RAYÓN	0.60
001	002	006	SIN NOMBRE	0.60
001	002	001	DEL CANAL	0.50
001	002	002	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	002	003	JUAN DE LA BARRERA	0.50
001	002	004	JUAN ESCUTIA	0.50
001	002	005	CARR. IGUALA-COCULA	0.50
001	002	006	AGUSTÍN MELGAR	0.50
001	002	007	FRANCISCO MÁRQUEZ	0.50
001	002	008	VICENTE SUÁREZ	0.50
001	002	009	16 DE SEPTIEMBRE	0.50
001	002	010	15 DE SEPTIEMBRE	0.50
001	002	013	REFORMA AGRARIA	0.50
<b>COLONIA 003 (SAN BARTOLO BAJO)</b>				
001	003	001	MARIANO ABASOLO	0.60
001	003	002	ALLENDE	0.60
001	003	003	NICOLAS BRAVO	0.60
001	003	004	MATAMOROS	0.60
001	003	005	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	0.60
001	003	006	CARR. IGUALA-COCULA	0.60





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	003	007	5 DE MAYO	0.50
001	003	008	INDEPENDENCIA	0.50
001	003	009	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	003	010	NIÑOS HÉROES	0.50
001	003	011	FRANCISCO JAVIER MINA	0.50
001	003	012	GENERAL VICENTE GUERRERO	0.50
001	003	013	DEL CANAL	0.50
001	003	014	PLUTARCO ELÍAS CALLES	0.50
001	003	015	FRANCISCO MONTES DE OCA	0.50
001	003	016	LA OLIVA	0.50
001	003	017	ZARAGOZA	0.50
001	003	018	GENERAL CUÉLLAR	0.40
001	003	019	SIN NOMBRE	0.40
<b>COLONIA 004 (LAS CASITAS)</b>				
001	004	001	GENERAL ARTEAGA	0.50
001	004	002	DEL CANAL	0.50
001	004	003	GENERAL CUÉLLAR	0.40
001	004	004	DOC. TERESA MANJARREZ	0.40
001	004	005	TULIPANES	0.40
001	004	006	JAZMINES	0.40
001	004	007	BUGANVILIAS	0.40
001	004	008	SIN NOMBRE	0.40
<b>COLONIA 005 (SAN FRANCISCO)</b>				
001	005	001	5 DE MAYO	0.60
001	005	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	005	003	AV. DEL TRABAJO	0.60
001	005	004	2 DE ABRIL	0.60
001	005	005	GENERAL PINZÓN	0.60
001	005	006	GENERAL ARTEAGA	0.60
001	005	007	INDEPENDENCIA	0.60
<b>COLONIA 006 LA CONCEPCIÓN (CENTRO)</b>				
001	006	001	AV. DEL TRABAJO	0.60





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	006	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	006	003	MORELOS	0.60
001	006	004	GENERAL PINZÓN	0.60
001	006	005	INDEPENDENCIA	0.60
001	006	006	HERMENEGILDO GALEANA	0.60
001	006	007	JUAN ÁLVAREZ	0.60
001	006	008	ALDAMA	0.60
001	006	009	GENERAL ARTEAGA	0.60
001	006	010	JARDÍN	0.60
001	006	011	MIGUEL HIDALGO	0.60
001	006	012	SIN NOMBRE	0.60
001	006	013	LÓPEZ PORTILLO	0.50
<b>COLONIA 007 (SAN MIGUEL)</b>				
001	007	001	MORELOS	0.60
001	007	002	GENERAL CUÉLLAR	0.60
001	007	003	INDEPENDENCIA	0.60
001	007	004	HERMENEGILDO GALEANA	0.60
001	007	005	JUAN ÁLVAREZ	0.60
001	007	006	AGUSTÍN RAMÍREZ	0.60
001	007	007	LÁZARO CÁRDENAS	0.50
001	007	008	FELIPE CARRILO	0.50
001	007	009	GENERAL PINZÓN	0.50
001	007	010	SIN NOMBRE	0.50
<b>COLONIA 008 (LA PLATA)</b>				
001	008	001	LÁZARO CÁRDENAS	0.50
001	008	002	FELIPE CARRILLO	0.50
001	008	003	LÓPEZ PORTILLO	0.50
001	008	004	LÓPEZ MATEOS	0.50
001	008	005	FELIPE ÁNGELES	0.50
001	008	006	FRANCISCO I. MADERO	0.50
001	008	007	FRANCISCO VILLA	0.50



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	008	008	JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ	0.40
001	008	009	SIN NOMBRE	0.40
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 009 (ACALMANTLILA)</b>				
001	009	001	SIN NOMBRE	0.37
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
<b>LOCALIDAD 010 (APANGO)</b>				
001	010	001	SIN NOMBRE	0.37
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
<b>LOCALIDAD 011 (APIPILULCO)</b>				
001	011	001	SIN NOMBRE	0.45
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.45
<b>LOCALIDAD 012 (ATLIXTAC)</b>				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.4
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.4
<b>LOCALIDAD 013 (ATZCALA)</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.4
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.4
<b>LOCALIDAD 014 (CUETZALA DE LA REFORMA)</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.35
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 015 (MACHITO DE LAS FLORES)</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.35
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 016 (LAS MESAS)</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.35
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 017 (MOHONERA)</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.35



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 018 EL MUNICIPIO (TIJUANITA)</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.35
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 019 (PUENTE RIO SAN JUAN)</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.37
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
<b>LOCALIDAD 020 (REAL DEL LIMÓN)</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.35
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 021 (SAN NICOLAS)</b>				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.35
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 022 (TECOMATLÁN)</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.35
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 023 (TLANIPATLAN)</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.35
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 024 COLONIA TOMAS GÓMEZ (EL TRIUNFO)</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.37
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.37
<b>LOCALIDAD 025 (XONACATLA)</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.35
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 026 (NUEVO BALSAS)</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.45
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.45
<b>LOCALIDAD 027 LA CONCEPCIÓN (PUERTO DE TECOMATLÁN)</b>				



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	027	001	SIN NOMBRE	0.35
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 028 (CAMPO ARROZ VIEJO)</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.35
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 029 (LA HACIENDA DE TEPOZONALCA)</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.35
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 030 (LAS JUNTAS)</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.35
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 031 (LOS LAURELES)</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.35
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 032 (LA FUNDICIÓN)</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.35
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 033 (LA MESA)</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.35
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35
<b>LOCALIDAD 034 (COLONIA VICENTE GUERRERO)</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.35
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.35





### III.- TABLA DE VALORES CATASTRALES 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. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

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

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

##### ECONÓMICA

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

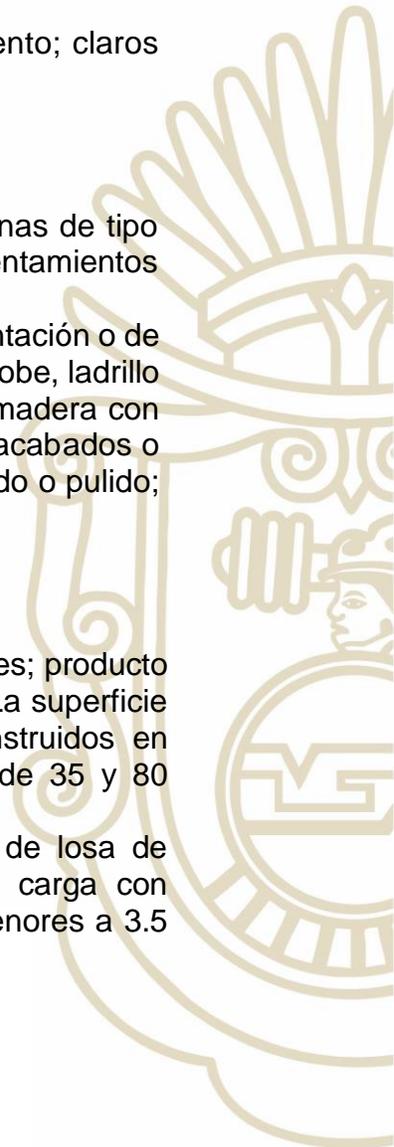
Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto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

##### INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.





## **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> 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**

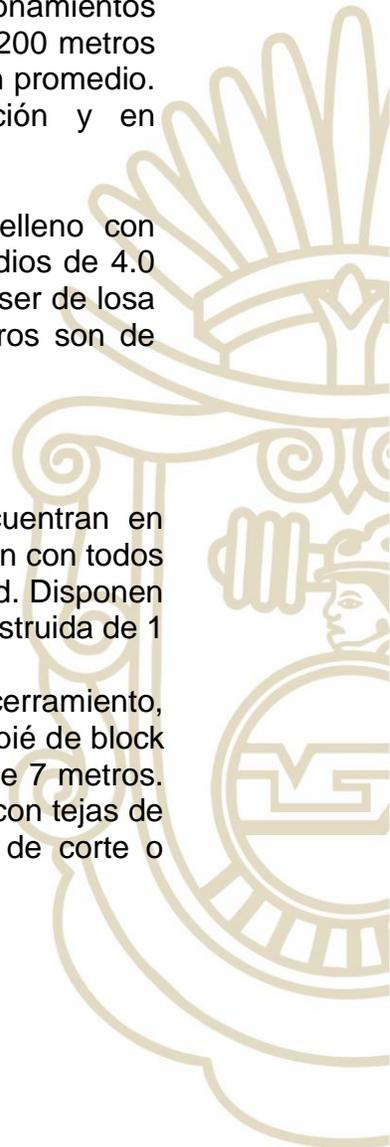
Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

## **BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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





## MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad y 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 superficies promedio de 500m<sup>2</sup> superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramientos, columnas, travesaños, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grades claros entre 5 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 con 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.60
	ECONÓMICA	HAB	0.95
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.07
	REGULAR	HAD	1.18
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.72
	BUENA	HAF	2.96
	MUY BUENA	HAG	4.73

## 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 contruidos 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 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**

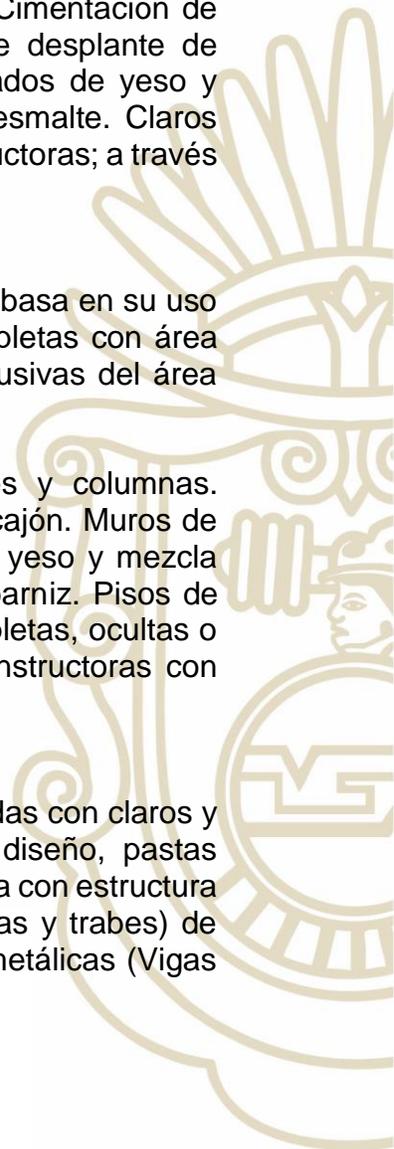
Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

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

## **LUJO**

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y trabes) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montenes y Vigas "C").





Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA´S)
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.30
	REGULAR	COB	1.87
	BUENA	COC	4.73
	MUY BUENA	COD	4.80
	LUJO	COE	4.85

## USO INDUSTRIAL

### **ECONÓMICA**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

### **LIGERA**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.





## **MEDIA**

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.

## **PESADA**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA'S)
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	12.05
	LIGERA	INB	12.05
	MEDIANA	INC	16.49
	PESADA	IND	16.52

## **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.

### **BARDAS DE TABIQUE**

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

US O	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . (UMA'S)
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.60
	ALBERCA	OCB	0.74
	BARDAS DE TABIQUE	OCC	1.78

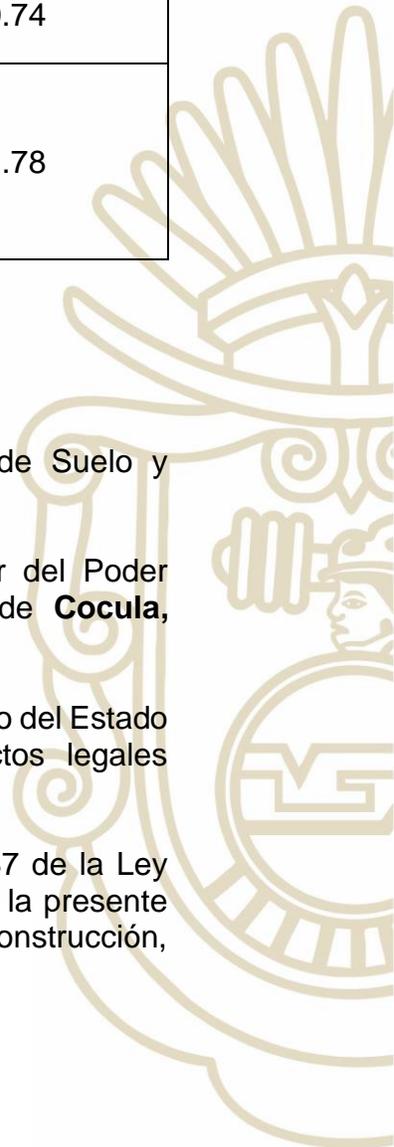
### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del primero de enero de 2025.

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

**ARTÍCULO TERCERO.** - Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general, para conocimiento general y efectos legales procedentes.

**ARTÍCULO CUARTO.** - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción,





debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

**ARTÍCULO QUINTO.** - Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Cocula, 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 veintiséis 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 145 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 COCULA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

