



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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cutzamala de Pinzón, 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, realizó 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 **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 **Cutzamala de Pinzón, 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 0020/10//2024, de fecha 28 de octubre de 2024, la Ciudadana **Mayté Lucero Arce Jaimes**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, 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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, 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 del año dos mil veinticuatro, 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/188-29/2024 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto 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 y de



*Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, 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 extraordinaria de Cabildo, de fecha 25 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 Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, motiva su iniciativa conforme al siguiente:*

***“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 zonas 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 **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.*

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de



humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

*Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elementos accesorios, obras complementarias.; 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 se continuara con la misma tasa de **5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2025; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del*



ejercicio con el descuento del 12% 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.

Se propone agregar 4 calles en la Colonia Centro, debido a que no estaban consideradas en las tablas de valores del ejercicio fiscal 2024, las cuales son las siguientes: Ramón V. Álvarez, Portal Morelos, Portal Hidalgo y Portal Juárez, proponiendo valores catastrales homologados a otras calles que cuentan con las mismas características y servicios de infraestructura.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, 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), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a las colonias y barrios de la cabecera municipal y todas las localidades del municipio en el sector catastrales 001.

SECTOR CATASTRAL 000

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre municipio	Nombre de la Localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	Terrenos rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Centro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Divisadero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	Las Flores



12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	La Tortuguita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	La Curva
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Calvario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Terrero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Barco
Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	El Pueblito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270031	Fundición Uno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270038	La Laja del Real [Lajita]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270055	Pácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270066	Piñuela
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270074	El Realito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270078	El Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270088	El Tigre
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270093	El Tule
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270117	Tlanexpa (Nexpa)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270124	El Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270128	El Cundán
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270131	El Guariche (El Guarichi)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270146	Los Casahuates
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270148	El Cirián
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270158	El Fresno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270167	Las Juntas del Real (Las Juntas)
		27	Cutzamala de		



12	Guerrero		Pinzón	120270169	Limón de Pungaranchó
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270172	Memelillas
Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270181	Palo Gordo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270182	La Soledad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270203	El Trapiche
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270208	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270224	El Coyol
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270225	Las Escobitas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270251	El Charco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270266	Cuirindales
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270271	Tirinichicua
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270276	La Pastorilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270279	Fresno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270001	Cutzamala de Pinzón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270003	Alborejo (El Borejo)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270004	Nuevo Amilpillas (Milpillas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270006	Arroyo Grande
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270008	Atotonilco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270009	Balderrama (Orilla de Balderrama)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270010	Barrabás
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270012	La Cagüirica
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270013	Camutla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270014	La Cañada (La Cañada y el Pinzón)
Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre localidad	Clave localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270015	Vista Hermosa del Carmen (La Cantina)
		27	Cutzamala de		Cañas Viejas



12	Guerrero		Pinzón	120270016	
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270017	El Limoncito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270018	La Ciénega
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270019	La Comunidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270022	Cuadrilla Nueva
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270024	Cuataceo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270026	Cuirindichapio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270027	Characo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270028	Los Desposados
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270029	La Fajilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270030	La Florida
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270032	El Guayabo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270033	Loma Bonita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270034	Huaratzio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270035	Ixtapilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270037	La Joya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270039	La Laja
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270041	Las Latas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270042	Limón Grande
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270044	El Puerto del Mal Paso
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270047	La Mesa de Guerrero (La Mesa de Bejucos)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270048	Las Mesas

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270049	La Mohonera (La Monera)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270052	Nuevo Galeana
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270053	El Ojo de Agua
		27	Cutzamala de		



12	Guerrero		Pinzón	120270054	Oxtotitlán (Totitlán)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270057	La Palma (La Palma de Arriba y de Abajo)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270059	La Palmita (San José la Palmita)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270062	Paso Real
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270070	El Pochote
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270072	La Puchimita (La Raisuda)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270073	El Remudadero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270076	Rincón de Tupatarillo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270080	El Salitre
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270081	San Blas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270082	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270083	San Nicolás (Los Corongoros)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270084	Tamácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270085	El Tepehuaje (Tepehuaje Grande)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270089	El Timbinal
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270092	Tucuruato
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270094	Los Tules
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270095	Tupatarillo (Tupatario)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270096	Vetarrón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270097	Zacango

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270098	Zacapuato (Tepetates)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270101	Zirandanguaño
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270102	El Salitre (Sirapitiro)



12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270109	El Pinzán
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270119	Las Juntas del Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270121	Cuahulote
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270133	La Papaya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270134	El Agua Buena
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270141	La Bolsa
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270154	Los Cueros (Villa Cárdenas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270160	La Garra
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270184	Pinzán Gacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270195	El Rosario
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270219	Coquito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270220	Cuinio
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270221	Potrero de Zacango
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270222	Los Capires
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270226	San José
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270230	Arcelia de los Libres (Chumbitaro)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270247	Huerta Vicente Gutiérrez
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270250	Angapar
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270256	Loma Bonita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270258	El Puente de San José

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270259	Loma de San Blas



12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270260	La Playa y Anexos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270007	Arroyo Salado
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270020	El Coyolito (El Coyol)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270023	Linda Vista
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270036	La Joya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270058	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270061	La Papaya
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270063	El Picacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270064	Pie de la Cuesta
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270065	Las Piedras
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270067	Plan Reventado
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270075	Rincón de Pácuaro
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270079	Las Salinas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270091	Las Truchas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270099	El Zapote Uno
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270103	El Guayabo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270105	Ojo de Agua (Ojo de Agua Pochote)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270107	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270110	Las Ceibas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270114	Paso del Limón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270115	La Peña Blanca
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270120	Las Juntas

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270126	Las Paredes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270127	El Molcajete
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270129	La Fundación Dos
		27	Cutzamala de		



12	Guerrero		Pinzón	120270139	Arroyo del Picacho
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270143	El Calhuaje
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270145	La Carrera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270147	Chumaltiza
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270149	La Contrayerba
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270150	Corral de Piedra
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270151	La Cruz de Mondragón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270152	Cuadrilla Vieja (Cuadrilla de los Conejos)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270155	Los Cuirindales
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270159	El Gallo (La Presa)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270164	Los Horcones
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270168	Las Juntas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270170	La Loba
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270173	Mesa del Cirián
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270176	El Mumuisle
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270177	La Palma
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270178	Palmarillos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270179	Los Palmerito
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270188	Puerta Vieja
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270189	Pungarancha

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270191	Rancho Aguaje
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270192	Rincón de las Parotas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270198	El Sabino
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270200	San Sebastián
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270201	Sanguijuela
		27	Cutzamala de		



12	Guerrero		Pinzón	120270202	Los Tepehuajes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270204	El Veladero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270206	El Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270213	Pueblo Nuevo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270216	Chacuas (Chacuitas)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270223	La Ceibita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270229	La Paislera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270232	Higo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270233	Luvianos
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270234	El Zapote
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270235	El Ancón
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270237	Los Brasiles
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270238	La Crucita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270239	La Cuindera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270240	El Cuirindal
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270241	La Frontera
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270243	Lampazo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270244	La Parota

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270245	La Curva de Cutzamala
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270246	Barrio el Taráramo
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270248	Colonia el Barco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270249	Ninguno [Escuela Misión Ma. la Gran Señal]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270252	La Hierbabuena
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270255	Los Limones
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270257	Las Mesas de Chacámero
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270261	El Tamarindo



12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270263	Aguacate
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270264	La Cañita
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270265	Colonia San Andrés
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270267	La Escondida
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270268	La Laguna (La Saiba)
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270269	Marisquería el Marino
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270270	El Ranchero [Restaurante]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270272	Las Borregas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270273	Ceibas Altas
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270274	La Colorada
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270275	Las Mojaras
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270277	Rancho los Corongoros
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270278	La Minilla
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270280	Rancho Tres Pinzanes
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270281	Rancho el Caporal

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270282	Rancho el Coco
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270283	El Edén [Restaurante y Balneario]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270284	Las Latas [Rancho]
12	Guerrero	27	Cutzamala de Pinzón	120270285	Nanche Rayado

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	FACTOR
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle	0.80

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

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

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

C). FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.0

$$FFe = Fe/8$$

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:

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



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

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular. a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos.

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

Rel Sup= Superficie del lote en estudio

Superficie del lote promedio

Relación de Supo Facto Supo	Relación a Facto Supo
De 0.00 a 2.00 1.00	De 11.01 12.00 0.80
De 2.01 a 3.00 0.98	De 12.01 13.00 0.78
De 3.01 a 4.00 0.96	De 13.01 14.00 0.76
De 4.01 a 5.00 0.94	De 14.01 15.00 0.74
De 5.01 a 6.00 0.92	De 15.01 16.00 0.72
De 6.01 a 7.00 0.90	De 16.01 17.00 0.70
De 7.01 a 8.00 0.88	De 17.01 18.00





		0.68	
De 8.01 a 9.00	0.86	De 18.01	19.00
		0.66	
De 9.01 a 10.00	0.84	De 19.01	20.00
		0.64	
De 10.01 a 11.00	0.82	De 20.01	er. 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:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente



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

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

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.



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 **0007/10/2024/PM**, fechado el **14 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 Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1148/2024** de fecha **24 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”.

Mas sin embargo se propone agregar 4 calles en la Colonia Centro, debido a que no estaban consideradas en las tablas de valores del ejercicio fiscal 2024, las cuales son las siguientes: Ramón V. Álvarez, Portal Morelos, Portal Hidalgo y Portal Juárez, proponiendo valores catastrales homologados a otras calles que cuentan con las mismas características y servicios de infraestructura.

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 y de Construcción para el Municipio de **Cutzamala de Pinzón, 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 **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto



*predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con **discapacidad**, 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 **Cutzamala de Pinzón, 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 buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

En el análisis de la iniciativa, 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; 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.*

*En la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, en el artículo **8** del impuesto predial, se mantiene la tasa de **5** al millar, aplicada en 2024 para el **2025**, lo que guarda proporción tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que se mantiene la misma tasa al millar y los valores catastrales no presentan ninguna variación, conforme a la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro, de fecha 24 de octubre de 2024.*

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 **Cutzamala de Pinzón, 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”.

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 0007/10/2024/PM, fechado el 14 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 y de Construcción con Vigencia para **2025**; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1148/2024, de fecha 24 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente:

“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.

Más sin embargo se propone agregar 4 calles en la Colonia Centro, debido a que no estaban consideradas en las tablas de valores del ejercicio fiscal 2024, las cuales son las siguientes: Ramón V. Álvarez, Portal Morelos, Portal Hidalgo y Portal Juárez, proponiendo valores catastrales homologados a otras calles que cuentan con las mismas características y servicios de infraestructura.

Además de cumplir 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, por el ejercicio fiscal de 2024”.

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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cutzamala de Pinzón, 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 153 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 CUTZAMALA DE PINZÓN, 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 **Cutzamala de Pinzón, 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 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.



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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA. MENOS DE 20 KM	VALOR POR HA EN UMA. MAS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego.	135.17	114.87
000	2	Terrenos de Humedad.	162.21	135.17
000	3	Terrenos de Temporal.	108.14	94.62
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	67.58	54.07
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	47.47	40.55
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	108.14	94.62
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	175.73	162.21
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	500.15	473.12

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.



4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.- TERRENO EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA, 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	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M2 EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
001 EL CENTRO				
001	001	001	PORTAL MORELOS	2.44
001	001	002	PORTAL HIDALGO	2.44
001	001	003	PORTAL JUAREZ	2.44
001	001	004	MUNICIPIO LIBRE	1.82
001	001	005	VICENTE GUERRERO	1.82
001	001	006	FRANCISCO L. ABEJA	1.82
001	001	007	JAIME JUNÓ	1.82
001	001	008	IGNACIO ZARAGOZA	1.82
001	001	009	CIPRIANO JAIMES	1.82
001	001	010	EUTIMIO PINZÓN	1.82
001	001	011	16 DE SEPTIEMBRE	1.82
001	001	012	REY IREPAN	1.82
001	001	013	LA PALMA	1.82
001	001	014	ISABEL LA CATÓLICA	1.82
001	001	015	JUAN ALDAMA	1.82
001	001	016	5 DE MAYO	1.82
001	001	017	NAYARIT	1.82
001	001	018	FRAY AGUSTÍN DE CASTAÑEDA	1.82
001	001	019	RAMÓN V. ÁLVAREZ	1.82
002 EL DIVISADERO				
001	002	001	ALBORADA	1.21



001	002	002	CARLOS PÉREZ	1.21
001	002	003	APATZI	1.21
001	002	004	JULIÁN VÁZQUEZ	1.21
001	002	005	JUAN JOSÉ CODALIOS	1.21
001	002	006	CUSTODIO HERNÁNDEZ	1.21
001	002	007	JOSÉ LUIS MARTÍNEZ	1.21
001	002	008	TOMÁS PONS	1.21
001	002	009	LINDA VISTA	1.21
001	002	010	DEL SOL	1.21
001	002	011	ALFREDO MUNDO FERNÁNDEZ	1.21
001	002	012	LOMA BONITA	1.21
001	002	013	VISTA HERMOSA	1.21
001	002	014	JUSTINIANO ARMENDÁRIZ SALAS	1.21
001	002	015	ARTURO SANTAMARÍA	1.21
001	002	016	ANGAPAR	1.21
001	002	017	J. GUADALUPE LUVIANO DEL MORAL	1.21
001	002	018	AMANDO SALAZAR	1.21
001	002	019	NAZARIO BENÍTEZ DE LA PAZ	1.21
001	002	020	CARRETERA CUTZAMALA-ALTAMIRANO	1.21
001	002	021	ANDADOR 5 DE MAYO	1.21
003 LAS FLORES				
001	003	01	JOSÉ PALACIOS	1.21
001	003	02	JOSEFINA JAIMES	1.21
001	003	03	ARROYO CHARACUARO	1.21
001	003	04	HERMENEGILDO GALEANA	1.21
001	003	05	VICENTE GUERRERO	1.21



001	003	06	NICOLÁS BRAVO	1.21
001	003	07	ARROYO SAN ANTONIO	1.21
001	003	08	16 DE MARZO	1.21
004 LA TORTUGUITA				
001	004	001	GUILLERMO VÁZQUEZ	1.21
001	004	002	JUAN PORTILLO	1.21
001	004	003	PABLO ALMAZÁN	1.21
001	004	004	PROLONGACIÓN EUTIMIO PINZÓN	1.21
001	004	005	I. MARTÍNEZ RUBY	1.21
001	004	006	PROLONGACIÓN RAMÓN V. ÁLVAREZ	1.21
001	004	007	CIPRIANO JAIMES	1.21
001	004	008	AV. DR. EUSEBIO ALMONTE	1.21
001	004	009	JAIME JUNÓ	1.21
001	004	010	JUAN DE LA BARRERA	1.21
001	004	011	FRANCISCO L. ABEJA	1.21
001	004	012	FRANCISCO MÁRQUEZ	1.21
001	004	013	HIMNO NACIONAL	1.21
001	004	014	ALEJANDRO CERVANTES	1.21
001	004	015	APATZINGÁN	1.21
001	004	016	ERÉNDIRA	1.21
005 LA CURVA				
001	005	001	CARRETERA CUTZAMALA-ALTAMIRANO	1.21
001	005	002	CARRETERA CUTZAMALA NUEVO. GALEANA	1.21
001	005	003	CAMPO DEPORTIVO	1.21
001	005	004	LÁZARO CÁRDENAS	1.21
001	005	005	CALLE S/N	1.21



006 EL CALVARIO				
001	006	001	CARRETERA CUTZAMALA-ALTAMIRANO	2.44
001	006	002	DR. EUSEBIO ALMONTE	2.44
001	006	003	IGNACIO ALLENDE	2.44
001	006	004	MUNICIPIO LIBRE	1.21
001	006	005	RAMÓN V. ÁLVAREZ	1.21
001	006	006	NIÑOS HÉROES	1.21
001	006	007	TABASCO	1.21
001	006	008	COLIMA	1.21
001	006	009	VENUSTIANO CARRANZA	1.21
001	006	010	IGNACIO ZARAGOZA	1.21
001	006	011	GENARO CARBAJAL	1.21
001	006	012	VICENTE GUERRERO	1.21
007 EL TERRERO				
001	007	001	VICENTE GUERRERO	1.21
001	007	002	FRANCISCO JAVIER MINA	1.21
001	007	003	CUAUHTÉMOC	1.21
001	007	004	FRAY JUAN BAUTISTA MOYA	1.21
001	007	005	5 DE MAYO	1.21
001	007	006	IGNACIO ALLENDE	1.21
001	007	007	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.21
001	007	008	DURANGO	1.21
001	007	009	CALLE S/N	1.21
008 EL BARCO				
001	008	001	BUENAVISTA	1.21
001	008	002	HERMENEGILDO GALEANA	1.21

PODER LEGISLATIVO



001	008	003	CALLE S/N	1.21
009 EL PUEBLITO				
001	009	001	5 DE MAYO	1.21
001	009	002	YUCATÁN	1.21
001	009	003	DURANGO	1.21
001	009	004	EMILIANO ZAPATA	1.21
001	009	005	CALLE S/N	1.21
010 LA FUNDICIÓN UNO				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
011 LA LAJA DEL REAL (LAJITA)				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
012 PACUARO				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
013 PIÑUELA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
014 EL REALITO				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
015 EL ROSARIO				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
00	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
016 ELTIGRE				



001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
017 EL TULE				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
018 TLANEXPA (NEXPA)				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
019 EL AGUACATE				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
020 EL CUNDAN				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
021 EL GUARICHE (EL GUARICHI)				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
022 LOS CASAHUATES				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
023 EL CIRIAN				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
024 EL FRESNO				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97



025 LAS JUNTAS DEL REAL (LAS JUNTAS)				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
026 LIMÓN DE PUNGARANCHO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
027 MEMELILLAS				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
028 PALO GORDO				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
029 LA SOLEDAD				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
030 EL TRAPICHE				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
031 SAN JOSÉ				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
032 EL COYOL				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
033 EL CHARCO				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97



001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
034 CUIRINDALES				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
035 TIRINCHICUA				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
036 LA PASTORILLA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
037 FRESNO				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
038 ALBOREJO (EL BOREJO)				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
039 NUEVO AMILPILLAS (MILPILLAS)				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
040 ARROYO GRANDE				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
041 ATOTONILCO				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
042 BALDERRAMA (ORILLA DE BALDERRAMA)				



001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
043 BARRABÁS				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
044 LA CAGUIRICA				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
045 CAMUTLA				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
046 LA CAÑADA (LA CAÑADA Y EL PINZÁN)				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
047 VISTA HERMOSA DEL CARMEN (LA CANTINA)				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
048 CAÑAS VIEJAS				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
049 EL LIMONCITO				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
050 LA CIENEGA				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97



051 LA COMUNIDAD				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
052 CUADRILLA NUEVA				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
053 CUATACEO				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
054 CUIRINDICHAPIO				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
055 CHARACO				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
056 LOS DESPOSADOS				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
057 LA FAJILLA				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
058 LA FLORIDA				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
059 EL GUAYABO				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97

PODER LEGISLATIVO



001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
060 LOMA BONITA				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
061 HUARATZIO				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
062 IXTAPILLA				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
063 LA JOYA				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
064 LA LAJA				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
065 LAS LATAS				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
066 LIMÓN GRANDE				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
067 EL PUERTO DEL MAL PASO				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
068 LA MESA DE GUERRERO (LA MESA DE BEJUCOS)				



001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
069 LAS MESAS				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
070 LA MOHONERA (LA MONERA)				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
071 NUEVO GALEANA				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
072 EL OJO DE AGUA				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
073 OXTOTITLAN (TOTITLÁN)				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
074 LA PALMA (LA PALMA DE ARRIBA Y DE ABAJO)				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
075 LA PALMITA (SAN JOSÉ LA PALMITA)				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
076 PASO REAL				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97



077 EL POCHOTE				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
078 LA PUCHIMITA (LA RAISUDA)				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
079 EL REMUDADERO				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
080 RINCON DE TUPATARILLO				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
081 EL SALITRE				
001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
082 SAN BLAS				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
083 SAN JOSE				
001	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
084 SAN NICOLÁS (LOS CORONGOROS)				
001	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
085 TAMÁCUARO				
001	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97

PODER LEGISLATIVO



001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
086 EL TEPEHUAJE (EL TEPEHUAJE GRANDE)				
001	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
087 EL TIMBINAL				
001	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
088 TUCURUATO				
001	088	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
089 LOS TULES				
001	089	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
090 TUPATARILLO (TUPATARIO)				
001	090	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
091 VETARRÓN				
001	091	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
092 ZACANGO				
001	092	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
093 ZACAPUATO (TEPETATES)				
001	093	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
094 ZIRANDANGANGUIO				



001	094	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
095 EL SALITRE (SIRAPITIRO)				
001	095	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
096 EL PINZÁN				
001	096	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
097 LAS JUNTAS DEL ROSARIO				
001	097	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
098 EL CUAHULOTE				
001	098	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
099 LA PAPAYA				
001	099	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
100 EL AGUA BUENA				
001	100	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
101 LA BOLSA				
001	101	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
102 LOS CUERAMOS (VILLA CÁRDENAS)				
001	102	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97



103 LA GARRA				
001	103	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
104 PINZÁN GACHO				
001	104	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
105 EL ROSARIO				
001	105	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
106 COQUITO				
001	106	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
107 CUINIO				
001	107	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
108 POTRERO DE ZACANGO				
001	108	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
109 LOS CAPIRES				
001	109	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
110 SAN JOSÉ				
001	110	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
111 ARCELIA DE LOS LIBRES (CHUMBÍTARO)				
001	111	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97



001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
112 HUERTA VICENTE GUITIERREZ				
001	112	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
113 ÁNGAPAR				
001	113	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
114 LOMA BONITA				
001	114	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
115 EL PUENTE DE SAN JOSÉ				
001	115	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
116 LA LOMA DE SAN BLAS				
001	116	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
117 LA PLAYA Y ANEXOS				
001	117	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
118 ARROYO SALADO				
001	118	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
119 EL COYOLITO (EL COYOL)				
001	119	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
120 LINDA VISTA				



001	120	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
121 LA JOYA				
001	121	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
122 LA PALMA				
001	122	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
123 LA PAPAYA				
001	123	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
124 EL PICACHO				
001	124	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	124	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
125 PIE DE LA CUESTA				
001	125	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	125	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
126 LAS PIEDRAS				
001	126	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	126	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
127 PLAN REVENTADO				
001	127	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	127	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
128 RICON DE PACUARO				
001	128	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	128	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97



129 LAS SALINAS				
001	129	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	129	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
130 LAS TRUCHAS				
001	130	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	130	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
131 EL ZAPOTE 1				
001	131	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	131	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
132 EL GUAYABO				
001	132	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	132	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
133 OJO DE AGUA (OJO DE AGUA POCHOTE)				
001	133	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	133	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
134 LA PALMA				
001	134	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	134	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
135 LAS CEIBAS				
001	135	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	135	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
136 PASO DEL LIMON				
001	136	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	136	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
137 LA PEÑA BLANCA				
001	137	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97



001	137	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
138 LAS JUNTAS				
001	138	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	138	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
139 LAS PAREDES				
001	139	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	139	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
140 EL MOLCAJETE				
001	140	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	140	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
141 LA FUNDICION 2				
001	141	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	141	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
142 ARROYO DEL PICACHO				
001	142	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	142	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
143 EL CALHUAJE				
001	143	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	143	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
144 LA CARRERA				
001	144	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	144	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
145 CHUMALTIZA				
001	145	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	145	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
146 LA CONTAYERBA				



001	146	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	146	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
147 CORRAL DE PIEDRA				
001	147	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	147	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
148 LA CRUZ DE MONDRAGON				
001	148	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	148	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
149 CUADRILLA VIEJA (CUADRILLA DE LOS CONEJOS)				
001	149	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	149	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
150 LOS CURINDALES				
001	150	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	150	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
151 EL GALLO (LA PRESA)				
001	151	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	151	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
152 LOS HORCONES				
001	152	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	152	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
153 LAS JUNATAS				
001	153	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	153	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
154 LA LOBA				
001	154	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	154	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97



155 MESA DEL CIRIAN				
001	155	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	155	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
156 EL MUMUISLE				
001	156	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	156	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
157 LA PALMA				
001	157	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	157	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
158 PALMARILLOS				
001	158	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	158	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
159 LOS PALMERITOS				
001	159	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	159	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
160 PUERTA VIEJA				
001	160	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	160	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
161 PUNGARANCHO				
001	161	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	161	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
162 RANCHO AGUAJE				
001	162	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	162	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
163 RICON DE LAS PAROTAS				
001	163	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97

PODER LEGISLATIVO



001	163	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
164 EL SABINO				
001	164	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	164	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
165 SAN SEBASTIAN				
001	165	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	165	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
166 SANGUIJUELA				
001	166	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	166	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
167 LOS TEPEHUAJES				
001	167	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	167	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
168 EL VELADERO				
001	168	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	168	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
169 EL AGUACATE				
001	169	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	169	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
170 PUEBLO NUEVO				
001	170	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	170	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
171 CHACUAS (CHACUITAS)				
001	171	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	171	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
172 LA CEIBITA				



001	172	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	172	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
173 LA PAISLERA				
001	173	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	173	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
174 HIGO				
001	174	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	174	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
175 LUVIANOS				
001	175	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	175	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
176 EL ZAPOTE				
001	176	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	176	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
177 EL ANCON				
001	177	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	177	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
178 LOS BRASILES				
001	178	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	178	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
179 LA CRUCITA				
001	179	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	179	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
180 LA CUINDERA				
001	180	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	180	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97



181 EL CUIRINDAL				
001	181	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	181	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
182 LA FRONTERA				
001	182	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	182	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
183 LAMPAZO				
001	183	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	183	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
184 LA PAROTA				
001	184	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	184	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
185 LA CURVA DE CUTZAMALA				
001	185	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	185	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
186 BARRIO DEL TARARAMO				
001	186	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	186	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
187 COLONIA DEL BARCO				
001	187	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	187	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
188 NINGUNO (ESCUELA MISION MA. LA GRAN SEÑAL)				
001	188	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	188	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
189 LA HIERBABUENA				
001	189	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97

PODER LEGISLATIVO



001	189	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
190 LOS LOMONES				
001	190	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	190	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
191 LAS MESAS DE CHAAMERO				
001	191	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	191	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
192 EL TAMARINDO				
001	192	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	192	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
193 EL AGUACATE				
001	193	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	193	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
194 LA CAÑITA				
001	194	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	194	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
195 COLONIA SAN ANDRES				
001	195	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	195	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
196 LA ESCONDIDA				
001	196	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	196	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
197 LA LAGUNA (LA SAIBA)				
001	197	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	197	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
198 MARISQUERIA EL MARINO				



001	198	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	198	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
199 EL RANCHERO (RESTAURANTE)				
001	199	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	199	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
200 LAS BORREGAS				
001	200	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	200	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
201 CEIBAS ALTAS				
001	201	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	201	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
202 LA COLORADA				
001	202	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	202	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
203 LAS MOJARRAS				
001	203	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	203	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
204 RANCHO LOS CORONGOROS				
001	204	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	204	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
205 LA MINILLA				
001	205	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	205	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
206 RANCHO TRES PINZANES				
001	206	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	206	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97



207 RANCHO EL CAPORAL				
001	207	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	207	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
208 RANCHO EL COCO				
001	208	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	208	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
209 EL EDÉN (RESTAURANTE Y BALNEARIO)				
001	209	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	209	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
210 LAS LATAS (RANCHO)				
001	210	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	210	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97
211 EL NANCHE RAYADO				
001	211	001	CALLE SIN NOMBRE	0.97
001	211	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.97

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.16
	ECONÓMICA	HAB	1.51
	INTERÉS SOCIAL	HAC	2.43
	REGULAR	HAD	2.53
	INTERÉS MEDIO	HAE	4.26
	BUENA	HAF	5.38
	MUY BUENA	HAG	7.19
	LUJO	HAH	8.40

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 de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.



MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios contruidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m2 y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores 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.

LUJO

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios contruidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m2 y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.18
	REGULAR	COB	2.66
	BUENA	COC	5.47
	MUY BUENA	COD	8.28
	LUJO	COE	12.24
	DEPARTAMENTAL	COF	15.84



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; contruidos 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.

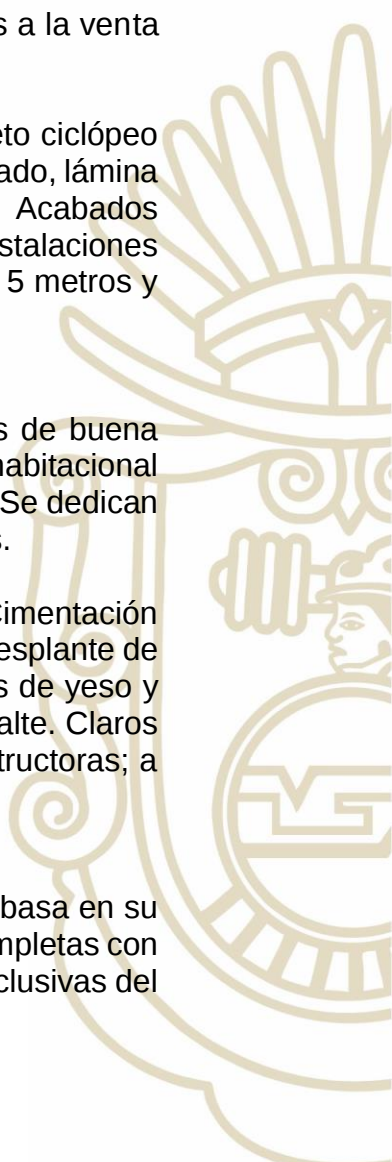
BUENA

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.

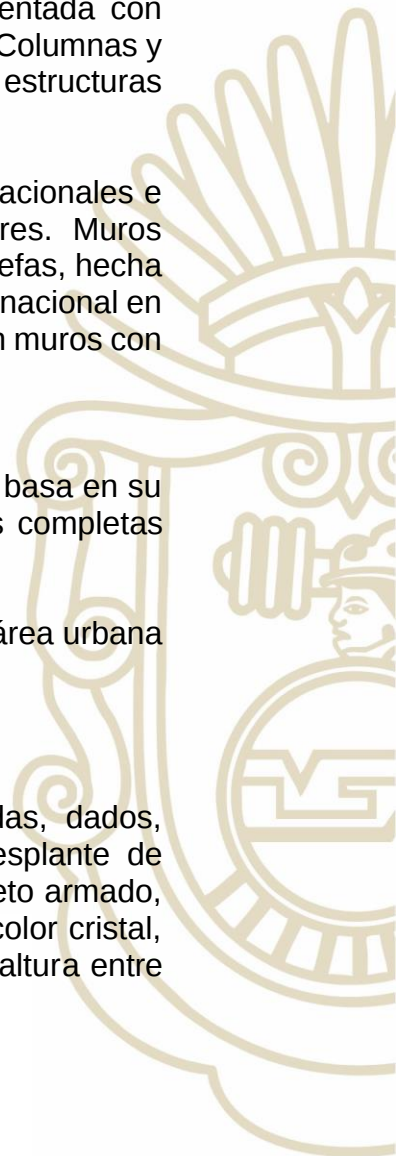
DEPARTAMENTAL

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable.

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.





USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	4.75
	LIGERA	INB	4.75
	MEDIANA	INC	11.94
	PESADA	IND	12.44

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.

US O	CLASE:	CLAVE CONSTRUCCIÓN	DE	VALOR/M2 UMA.	EN
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA		4.25	
	OFICINAS	EQB		5.69	
	HOSPITAL	EQC		7.00	
	HOTEL/MOTEL REGULAR	CLASE EQD		8.45	
	RESTAURANTES	EQE		9.55	
	BARES	EQF		10.28	
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQG		12.24	
	MERCADO	EQH		16.45	

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, traveses y losa de concreto, vigueta y bovedilla o similar, muros de carga.

OFICINAS.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena



calidad. Los encontramos formando parte de la estructura normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratraveses de concreto armado.

Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

HOSPITAL.

Construcciones destinadas a la atención médica; construidas con materiales de mediana calidad; realizadas por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento gubernamental.

HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena o mediana calidad, que no cuenta con estacionamiento, baño propio o compartido, con o sin sistema de cable, agua caliente, ventiladores, con o sin línea telefónica.

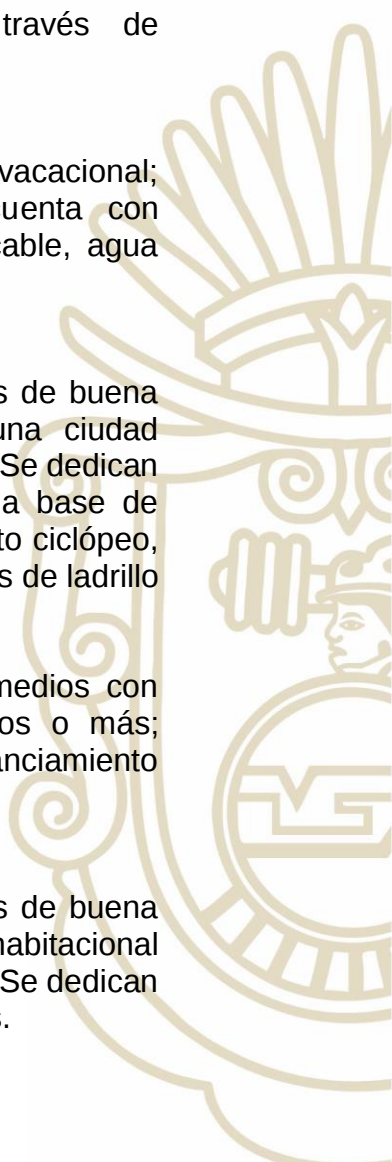
RESTAURANTES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block.

Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

BARES.

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.

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

MERCADO.

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS ACCESORIOS	CALDERA	EAA	2.43
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	EAB	5.66



ELEMENTOS ACCESORIOS

CALDERA

Sistema que genera calor por medio de resistencias eléctricas o combustión, el calor generado es utilizado para calentar edificaciones para confort de los habitantes o usuarios. Hechos con una cámara de combustión o resistencias eléctricas, tanques y algún líquido que ayude a transferir el calor.

DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE

Son depósitos diseñados para almacenar líquidos y gases inflamables, con la intención de mantener seguro el material, hechos con acero al carbón, aluminio o plásticos resistentes a agentes químicos.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	2.49
	PÉRGOLAS	OCB	1.90
	JARDINES	OCC	0.60
	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCD	1.90
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCE	2.00
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCF	1.33
	PALAPA	OCG	3.65

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

PÉRGOLAS

Elementos de diversos materiales colocadas en espacios abiertos con el fin de dar sombra o solo decorativas.

JARDINES

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.



FUENTES Y ESPEJO DE AGUA

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor. Sirve de protección al jardín.

ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS

Destinada a fines deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construida por empresas constructoras especializadas.

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

COBERTIZOS

Destinada a cubrir una superficie determinada; perímetro descubierto. Tiene alturas normalmente menores a 4 metros.

PAVIMENTACIÓN

Son construcciones que como materiales ocupan asfalto, concreto hidráulico simple o bien concreto reforzado o estampado a color.

PALAPA

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

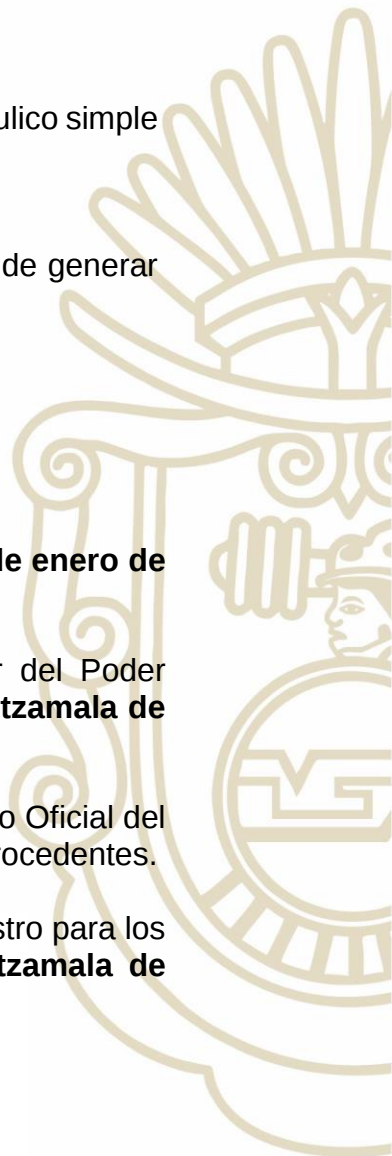
TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día **1 de enero de 2025**.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, Guerrero**, para los efectos legales procedentes.

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

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Cutzamala de**





Pinzón, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Cutzamala de Pinzón, 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 153 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 CUTZAMALA DE PINZÓN, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

