

## 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 de fecha 03 de diciembre del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cocula del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO”**

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

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

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

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

*En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para el 2025 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y*

*En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento*

*del municipio de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.*

## **I. ANTECEDENTES GENERALES**

*Por oficio PM/170/2025, de fecha 14 de octubre de 2025, el Ciudadano Raymond Román Alarcón, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.*

*El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre del año 2025, 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/2DO/SSP/DPL/0317-19/2025** de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso del Estado y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

## **II. CONSIDERACIONES**

*En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.*

*El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano*

y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2025, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

**"PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico - jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2026, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**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 de 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal; 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 las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, industrial, obras complementarias; según su **CLASE** : **habitacional**: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena; **Comercial**: económica, regular, buena, muy buena, lujo; **Industrial**: económica, ligera, mediana, pesada; y **obras complementarias**.

**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 de 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.-** Que para efecto de dar cumplimiento lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitario de Suelo y de Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento de referencia, deben de realizar entre otras actividades el estudio del mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitario de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predio rústicos, que sirvan de base para determinar los valores catastrales, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Cocula, Guerrero, con apoyo del personal del mismo ayuntamiento, se dio a la tarea de realizar una investigación de

los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **12.65% y un 2.01%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **746.41% y 5,514.30%** respectivamente.

En ese sentido, tomando en cuenta que estadísticamente los valores catastrales están por debajo con los valores del mercado inmobiliario y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2025; para el presente Proyecto se propone incrementar los Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústicos y de Construcción en un **3%** con aplicabilidad para ejercicio fiscal 2026.

Del mismo modo, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de Cocula, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2026, se hará un incremento a la tasa de **5.5 al 6.5 al millar** anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entre durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2026 con un descuento del 15% en el mes de enero, y el 10% en el mes de febrero, en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2026, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

**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 establece una zona catastral 01, y dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Cocula y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

## SECTOR CATASTRAL 001



**LOCALIDADES DE LA CABECERA MUNICIPAL DE COCULA, GUERRERO**

| <b>CLAVE<br/>ENTIDAD</b> | <b>NOMBRE<br/>ENTIDAD</b> | <b>CLAVE<br/>MUNICIPIO</b> | <b>NOMBRE<br/>MUNICIPIO</b> | <b>CLAVE DE<br/>LOCALIDAD</b> | <b>NOMBRE DE LA<br/>LOCALIDAD</b>          |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|
| <i>Terrenos Rústicos</i> |                           |                            |                             |                               | COCULA                                     |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170001                     | COCULA                                     |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170002                     | ACALMANTLILA                               |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170003                     | APANGO                                     |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170004                     | APIPILULCO                                 |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170005                     | ATLIXTAC                                   |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170006                     | ATZCALA                                    |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170009                     | CUETZALA DE LA<br>REFORMA                  |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170011                     | MACHITO DE LAS<br>FLORES                   |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170012                     | LAS MESAS                                  |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170013                     | LA MOHONERA                                |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170014                     | EL MUNICIPIO<br>(TIJUANITA)                |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170016                     | PUENTE RÍO SAN JUAN                        |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170017                     | REAL DEL LIMÓN                             |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170019                     | SAN NICOLAS                                |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170019                     | TECOMATLÁN                                 |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170020                     | TLANIPATLAN                                |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170021                     | COLONIA TOMAS<br>GÓMEZ (EL TRIUNFO)        |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170023                     | XONACATLA                                  |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170029                     | NUEVO BALSAS                               |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170032                     | LA CONCEPCIÓN<br>(PUERTO DE<br>TECOMATLÁN) |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170033                     | CAMPO ARROZ VIEJO                          |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170034                     | LA HACIENDA DE<br>TEPOZONALCO              |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170044                     | LAS JUNTAS                                 |
| 12                       | GUERRERO                  | 17                         | COCULA,<br>GRO              | 120170052                     | LOS LAURELES                               |

|    |          |    |                |           |                             |
|----|----------|----|----------------|-----------|-----------------------------|
| 12 | GUERRERO | 17 | COCULA,<br>GRO | 120170053 | LA FUNDICIÓN                |
| 12 | GUERRERO | 17 | COCULA,<br>GRO | 120170054 | LA MESA                     |
| 12 | GUERRERO | 17 | COCULA,<br>GRO | 120170055 | COLONIA VICENTE<br>GUERRERO |

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

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

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

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

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

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

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

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



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

$$Ffe = \frac{Fe}{8}$$

$Fe$ : Frente de 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**

Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la pendiente, desnivel y forma:

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

|  | DESNIVEL<br>POR METRO | PENDIENTE<br>% | FACTOR DE<br>CASTIGO | FACTOR<br>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 solo a la superficie que se encuentre a desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

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

**D-3). Factor de forma. (Ffo) Variación de 0.65 a 1.00**

De aplicación solo 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 este conformado por ocho ángulos o menos.

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

En donde:

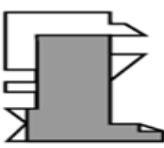
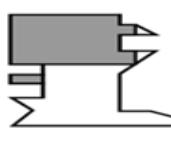
$$Ffo = \sqrt{\frac{Rreg}{STo}}$$

Ffo = Factor de Forma

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

*S<sub>To</sub> = Superficie Total del Terreno.*

*b) Para terrenos con fondo mayor a tres veces el frente o poligonal conformada con nueve o más ángulos.*

| PORCIÓN<br>ESQUEMA  | NOMBRE   | EFICIENCIA                       | CLAVE  |
|---|--|----------------------------------|--|
|    | Porción anterior                                 | EPa = 1.00(SPa/S <sub>To</sub> ) | EPa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito.<br>SPa= Superficie de la porción anterior.<br>Sto= Superficie total del predio.  |
|    | Porción posterior                                | EPp = 0.70(SPp/S <sub>To</sub> ) | EPp= Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito<br>SPp= Superficie de la porción posterior<br>Sto= Superficie total del predio.  |
|  | Áreas irregulares con frente a la vía de acceso. | EAc = 0.80(SAc/S <sub>To</sub> ) | SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso<br>SAC = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso<br>Sto= Superficie total del predio |
|  | Áreas irregulares interiores                     | EAi = 0.50(EAi/S <sub>To</sub> ) | EAi = Eficiencia de las áreas irregulares interiores<br>Epai = Superficie de las áreas irregulares interiores<br>Sto= Superficie total del predio                                      |
| $FFo = EPa + EPp + EAc + EAi$   |  |                                  |  |

## E). FACTOR DE SUPERFICIE. (*Fsu*) Variacion 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 sera el metros cuadrados.

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

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

### FACTOR RESULTANTE:

El factor resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinara a través de la siguiente formula:

$$Fre = Fzo + Fub + Ffe + Fir + Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.40. En caso de que fuera menor se ajustara 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,<br>Habitacional con Comercio | 30            | 50        | 50    | 60    | 70        |
| Hoteles,<br>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 APPLICABLE AL DEMÉRITO 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 Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **0079/DC/COCTULA/2025**, fechado el **04 de octubre de 2025**, 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 el ejercicio fiscal 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1051/2025**, de fecha **04 de octubre del presente año**, emite contestación de la manera siguiente: que su “Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 12.65% y un 2.01% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 746.41% y 5,514.30% respectivamente.

*En ese sentido, tomando en cuenta que estadísticamente los valores catastrales están por debajo con los valores del mercado inmobiliario y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento en las presente tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2025; para el presente Proyecto se propone incrementar los Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústicos y de Construcción en un 3%, respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.*

***Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2026”.***

*Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero número 231, esta Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:*

## IV. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2026**, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la administración municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.*

*El Ayuntamiento Municipal de **Cocula, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el primer mes y el segundo mes del 10% en el segundo mes, exceptuando a los contribuyentes señalados en el artículo 6 fracción VIII de la ley de ingresos, de manera similar los usuarios que paguen por anualidad por el servicio de agua potable gozarán del descuento del 12%.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Cocula, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente*

*iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

*En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.*

*La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA.*

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cocula, Guerrero**, determinó que la tasa establecida para el cobro del impuesto predial establecido en el **artículo 9** de su iniciativa de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026, se observó que proponían elevarla del 5.5 al millar al 6.5 al millar para el año 2026, más sin embargo se observa que la Coordinación General de Catastro validó el alza **en los valores unitarios de suelo urbano un 6.13% en terrenos rústicos el 4.04% y valores de construcción un 4.24%, por lo tanto, esta Comisión Dictaminadora se consideró dejar vigente la tasa al millar en 5.5 UMA's**, y se aplique en beneficio de los contribuyentes solo los ajustes en los valores de sus propiedades y construcciones para el ejercicio fiscal 2026, de tal forma que priorice la proporcionalidad tributaria y la capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dichos conceptos.*

*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 0079/DC/COCULA/2025 fechado el 06 de octubre de 2025, el Presidente del H. Ayuntamiento del Municipio de Cocula, el C. Raymond Román Alarcón, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción; por lo que la Coordinación General de Catastro, dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, el C.P. Priciliano Rigoberto Ramírez García, Coordinador de dicha oficina, emitió la validación del proyecto de Tablas de Valores 2025, para el municipio de Cocula, mediante oficio número SFA/SI/CGC/1051/2025, de fecha 06 de octubre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: "...su proyecto de **Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido***

*revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.*

*Se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto de los valores comerciales, representan un 12.65% y un 2.01% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 746.41% y 5,514.30% respectivamente.*

*En este sentido tomando, tomando en cuenta que estadísticamente los valores catastrales están por debajo con los valores del mercado inmobiliario y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento en las presentes tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, con respecto a los valores catastrales 2025; para el presente Proyecto se propone incrementar los valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústicos y de Construcción un 3%, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del estado de Guerrero para el ejercicio fiscal 2025.”*

*Se observa que subieron más del 3% en algunos valores, por lo tanto, se ajustaron al 3% establecido por la Dirección de Castros, todo ello se ha validado y revisado por la Coordinación General de Castrato.*

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

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

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

*Con la adecuación anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros*

excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio para quedar como sigue:

**"ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del municipio de Cocula, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes".**

Que en sesiones de fecha 03 de diciembre del 2025, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: "Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cocula del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026. 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 328 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COCULA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cocula, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

**I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RUSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

**SECTOR CATASTRAL 000**

La clasificación que corresponde a este sector, se consideran los predios rústicos bajo la siguiente clasificación: terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, agostadero cerril, terrenos de monte alto sin explotación forestal, terrenos de monte alto susceptibles a explotación forestal, así como terrenos de explotación minera; el valor catastral será aplicado por hectárea.

| SECTOR CATASTRAL | CLAVE DE SECTOR | DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR  | VALOR POR HECTAREA EN UMAS 2026 |
|------------------|-----------------|---|---------------------------------|
| 000              | 001             | TERRENO EN RIEGO (PREDIOS QUE CUENTEN CON ALGUN SISTEMA DE RIEGO, PARA SU CULTIVO)  | 182.55                          |
| 000              | 002             | TERRENO DE HUMEDAD (PREDIO CON HUMEDAD SUFFICIENTE PARA LLEVAR A CABO ALGUN TIPO DE CULTIVO)  | 134.10                          |
| 000              | 003             | TERRENO DE TEMPORAL (PREDIO RELATIVAMENTE PLANO, CON LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO UN CULTIVO EN TEMPORADAS DE LLUVIAS) | 121.91                          |
| 000              | 004             | TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)        | 97.70                           |
| 000              | 005             | TERRENO DE AGOSTERO CERRIL (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)             | 85.33                           |
| 000              | 006             | TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL   | 195.05                          |
| 000              | 007             | TERRENO SIN EXPLOTACION FORESTAL  | 53.66                           |

|     |     |  |        |
|-----|-----|--|--------|
| 000 | 008 | TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL<br>(MATERIALES Y DEMAS DERIVADOS DE<br>ESTOS) | 170.67 |
|-----|-----|--|--------|

## TERRENOS DE RIEGO

Es un área cultivable que recibe agua a través de obras artificiales para asegurar el riego de los cultivos, como lo son simples canales hasta complejos sistemas de aspersión o goteo

## 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.

## TERRENOS DE TEMPORAL

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

## 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.

## TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL

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

## TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLORACIÓN FORESTAL

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

## TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLORACIÓN 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.

## TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERAL (MATERIALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)

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

**II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

**SECTOR CATASTRAL 001**

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo, se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 01 de la cabecera municipal de Cocula, barrios, colonias y localidades, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

Definición de: VALOR EN UMA POR M<sup>2</sup>, 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 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|---------------------------------------|---------|-------|--------------------|--|
| <b>SECTOR CATASTRAL 001</b>           |         |       |                    |  |
| <b>COLONIA 001 (SAN BARTOLO ALTO)</b> |         |       |                    |  |
| 001                                   | 001     | 001   | MARIANO ABASOLO    | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 002   | MATAMOROS          | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 003   | NICOLAS BRAVO      | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 004   | GUADALUPE VICTORIA | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 005   | BENITO JUÁREZ      | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 006   | EMILIANO ZAPATA    | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 007   | PEDRO SUÁREZ       | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 008   | EL EJIDO           | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 009   | MIGUEL HIDALGO     | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 010   | RAYÓN              | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 011   | ÁLVARO OBREGÓN     | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 012   | AGUSTÍN MELGAR     | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 013   | NEGRENTE           | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 014   | SIN NOMBRE         | 0.61   |
| 001                                   | 001     | 015   | REFORMA AGRARIA    | 0.51   |
| 001                                   | 001     | 016   | ÁLVARO OBREGÓN     | 0.51   |
| 001                                   | 001     | 017   | CANAL              | 0.51   |
| <b>COLONIA 002 (LA GUADALUPE)</b>     |         |       |                    |  |
| 001                                   | 002     | 001   | ÁLVARO OBREGÓN     | 0.61   |
| 001                                   | 002     | 002   | MATAMOROS          | 0.61   |
| 001                                   | 002     | 003   | MARIANO ESCOBEDO   | 0.61   |

| SECTOR CATASTRAL                      | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE        | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|---------------------------------------|---------|-------|---------------------------|--|
| 001                                   | 002     | 004   | CARR. IGUALA-COCULA       | 0.61   |
| 001                                   | 002     | 005   | RAYÓN                     | 0.61   |
| 001                                   | 002     | 006   | SIN NOMBRE                | 0.61   |
| 001                                   | 002     | 001   | DEL CANAL                 | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 002   | GENERAL ARTEAGA           | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 003   | JUAN DE LA BARRERA        | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 004   | JUAN ESCUTIA              | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 005   | CARR. IGUALA-COCULA       | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 006   | AGUSTÍN MELGAR            | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 007   | FRANCISCO MÁRQUEZ         | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 008   | VICENTE SUÁREZ            | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 009   | 16 DE SEPTIEMBRE          | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 010   | 15 DE SEPTIEMBRE          | 0.51   |
| 001                                   | 002     | 013   | REFORMA AGRARIA           | 0.51   |
| <b>COLONIA 003 (SAN BARTOLO BAJO)</b> |         |       |                           |  |
| 001                                   | 003     | 001   | MARIANO ABASOLO           | 0.61   |
| 001                                   | 003     | 002   | ALLENDE                   | 0.61   |
| 001                                   | 003     | 003   | NICOLAS BRAVO             | 0.61   |
| 001                                   | 003     | 004   | MATAMOROS                 | 0.61   |
| 001                                   | 003     | 005   | JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ | 0.61   |
| 001                                   | 003     | 006   | CARR. IGUALA-COCULA       | 0.61   |
| 001                                   | 003     | 007   | 5 DE MAYO                 | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 008   | INDEPENDENCIA             | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 009   | GENERAL ARTEAGA           | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 010   | NIÑOS HÉROES              | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 011   | FRANCISCO JAVIER MINA     | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 012   | GENERAL VICENTE GUERRERO  | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 013   | DEL CANAL                 | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 014   | PLUTARCO ELÍAS CALLES     | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 015   | FRANCISCO MONTES DE OCA   | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 016   | LA OLIVA                  | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 017   | ZARAGOZA                  | 0.51   |
| 001                                   | 003     | 018   | GENERAL CUÉLLAR           | 0.41   |
| 001                                   | 003     | 019   | SIN NOMBRE                | 0.41   |
| <b>COLONIA 004 (LAS CASITAS)</b>      |         |       |                           |  |
| 001                                   | 004     | 001   | GENERAL ARTEAGA           | 0.52   |
| 001                                   | 004     | 002   | DEL CANAL                 | 0.51   |
| 001                                   | 004     | 003   | GENERAL CUÉLLAR           | 0.41   |

| SECTOR CATASTRAL                          | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE    | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|---|---------|-------|-----------------------|--|
| 001                                       | 004     | 004   | DOC. TERESA MANJARREZ | 0.41   |
| 001                                       | 004     | 005   | TULIPANES             | 0.41   |
| 001                                       | 004     | 006   | JAZMINES              | 0.41   |
| 001                                       | 004     | 007   | BUGANVILIAS           | 0.41   |
| 001                                       | 004     | 008   | SIN NOMBRE            | 0.41   |
| <b>COLONIA 005 (SAN FRANCISCO)</b>        |         |       |                       |  |
| 001                                       | 005     | 001   | 5 DE MAYO             | 0.61   |
| 001                                       | 005     | 002   | GENERAL CUÉLLAR       | 0.61   |
| 001                                       | 005     | 003   | AV. DEL TRABAJO       | 0.61   |
| 001                                       | 005     | 004   | 2 DE ABRIL            | 0.61   |
| 001                                       | 005     | 005   | GENERAL PINZÓN        | 0.61   |
| 001                                       | 005     | 006   | GENERAL ARTEAGA       | 0.61   |
| 001                                       | 005     | 007   | INDEPENDENCIA         | 0.61   |
| <b>COLONIA 006 LA CONCEPCIÓN (CENTRO)</b> |         |       |                       |  |
| 001                                       | 006     | 001   | AV. DEL TRABAJO       | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 002   | GENERAL CUÉLLAR       | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 003   | MORELOS               | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 004   | GENERAL PINZÓN        | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 005   | INDEPENDENCIA         | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 006   | HERMENEGILDO GALEANA  | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 007   | JUAN ÁLVAREZ          | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 008   | ALDAMA                | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 009   | GENERAL ARTEAGA       | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 010   | JARDÍN                | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 011   | MIGUEL HIDALGO        | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 012   | SIN NOMBRE            | 0.61   |
| 001                                       | 006     | 013   | LÓPEZ PORTILLO        | 0.51   |
| <b>COLONIA 007 (SAN MIGUEL)</b>           |         |       |                       |  |
| 001                                       | 007     | 001   | MORELOS               | 0.61   |
| 001                                       | 007     | 002   | GENERAL CUÉLLAR       | 0.61   |
| 001                                       | 007     | 003   | INDEPENDENCIA         | 0.61   |
| 001                                       | 007     | 004   | HERMENEGILDO GALEANA  | 0.61   |
| 001                                       | 007     | 005   | JUAN ÁLVAREZ          | 0.61   |
| 001                                       | 007     | 006   | AGUSTÍN RAMÍREZ       | 0.61   |
| 001                                       | 007     | 007   | LÁZARO CÁRDENAS       | 0.51   |
| 001                                       | 007     | 008   | FELIPE CARRILLO       | 0.51   |
| 001                                       | 007     | 009   | GENERAL PINZÓN        | 0.51   |
| 001                                       | 007     | 010   | SIN NOMBRE            | 0.51   |
| <b>COLONIA 008 (LA PLATA)</b>             |         |       |                       |  |
| 001                                       | 008     | 001   | LÁZARO CÁRDENAS       | 0.51   |
| 001                                       | 008     | 002   | FELIPE CARRILLO       | 0.51   |

| SECTOR CATASTRAL                              | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE     | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|---|---------|-------|------------------------|--|
| 001   | 008     | 003   | LÓPEZ PORTILLO         | 0.51   |
| 001   | 008     | 004   | LÓPEZ MATEOS           | 0.51   |
| 001   | 008     | 005   | FELIPE ÁNGELES         | 0.51   |
| 001   | 008     | 006   | FRANCISCO I. MADERO    | 0.51   |
| 001   | 008     | 007   | FRANCISCO VILLA        | 0.51   |
| 001   | 008     | 008   | JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ | 0.41   |
| 001   | 008     | 009   | SIN NOMBRE             | 0.41   |
| <b>LOCALIDADES</b>                            |         |       |                        |  |
| <b>LOCALIDAD 009 (ACALMANTLILA)</b>           |         |       |                        |  |
| 001   | 009     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.38   |
| 001   | 009     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.38   |
| <b>LOCALIDAD 010 (APANGO)</b>                 |         |       |                        |  |
| 001   | 010     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.38   |
| 001   | 010     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.38   |
| <b>LOCALIDAD 011 (APIPILULCO)</b>             |         |       |                        |  |
| 001   | 011     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.46   |
| 001   | 011     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.46   |
| <b>LOCALIDAD 012 (ATLIXTAC)</b>               |         |       |                        |  |
| 001   | 012     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.41   |
| 001   | 012     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.41   |
| <b>LOCALIDAD 013 (ATZCALA)</b>                |         |       |                        |  |
| 001   | 013     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.41   |
| 001   | 013     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.41   |
| <b>LOCALIDAD 014 (CUETZALA DE LA REFORMA)</b> |         |       |                        |  |
| 001   | 014     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.36   |
| 001   | 014     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 015 (MACHITO DE LAS FLORES)</b>  |         |       |                        |  |
| 001   | 015     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.36   |
| 001   | 015     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 016 (LAS MESAS)</b>              |         |       |                        |  |
| 001   | 016     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.36   |
| 001   | 016     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 017 (MOHONERA)</b>               |         |       |                        |  |
| 001   | 017     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.36   |
| 001   | 017     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 018 EL MUNICIPIO (TIJUANITA)</b> |         |       |                        |  |
| 001   | 018     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.36   |
| 001   | 018     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 019 (PUENTE RIO SAN JUAN)</b>    |         |       |                        |  |
| 001   | 019     | 001   | SIN NOMBRE             | 0.38   |
| 001   | 019     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE     | 0.38   |

| SECTOR CATASTRAL  | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|---|---------|-------|--------------------|--|
| <b>LOCALIDAD 020 (REAL DEL LIMÓN)</b>                     |         |       |                    |  |
| 001   | 020     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 020     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 021 (SAN NICOLAS)</b>                        |         |       |                    |  |
| 001   | 021     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 021     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 022 (TECOMATLÁN)</b>                         |         |       |                    |  |
| 001   | 022     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 002     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 023 (TLANIPATLAN)</b>                        |         |       |                    |  |
| 001   | 023     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 023     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 024 COLONIA TOMAS GÓMEZ (EL TRIUNFO)</b>     |         |       |                    |  |
| 001   | 024     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.38   |
| 001   | 024     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.38   |
| <b>LOCALIDAD 025 (XONACATLA)</b>                          |         |       |                    |  |
| 001   | 025     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 025     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 026 (NUEVO BALSAS)</b>                       |         |       |                    |  |
| 001   | 026     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.46   |
| 001   | 026     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46   |
| <b>LOCALIDAD 027 LA CONCEPCIÓN (PUERTO DE TECOMATLÁN)</b> |         |       |                    |  |
| 001   | 027     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 027     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 028 (CAMPO ARROZ VIEJO)</b>                  |         |       |                    |  |
| 001   | 028     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 028     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 029 (LA HACIENDA DE TEPOZONALCA)</b>         |         |       |                    |  |
| 001   | 029     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 029     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 030 (LAS JUNTAS)</b>                         |         |       |                    |  |
| 001   | 030     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 030     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 031 (LOS LAURELES)</b>                       |         |       |                    |  |
| 001   | 031     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 031     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 032 (LA FUNDICIÓN)</b>                       |         |       |                    |  |
| 001   | 032     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 032     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 033 (LA MESA)</b>                            |         |       |                    |  |
| 001   | 033     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |

| SECTOR CATASTRAL                                | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|---|---------|-------|--------------------|--|
| 001   | 033     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |
| <b>LOCALIDAD 034 (COLONIA VICENTE GUERRERO)</b> |         |       |                    |  |
| 001   | 034     | 001   | SIN NOMBRE         | 0.36   |
| 001   | 034     | 002   | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.36   |

### **III. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

#### **USO HABITACIONAL DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:**

##### **PRECARIA.**

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

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

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

##### **ECONÓMICA.**

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

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

##### **REGULAR.**

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



consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **INTERÉS 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 m<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos. Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Claros menores a 3.5 metros. Techos de vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico

### **INTERÉS MEDIO.**

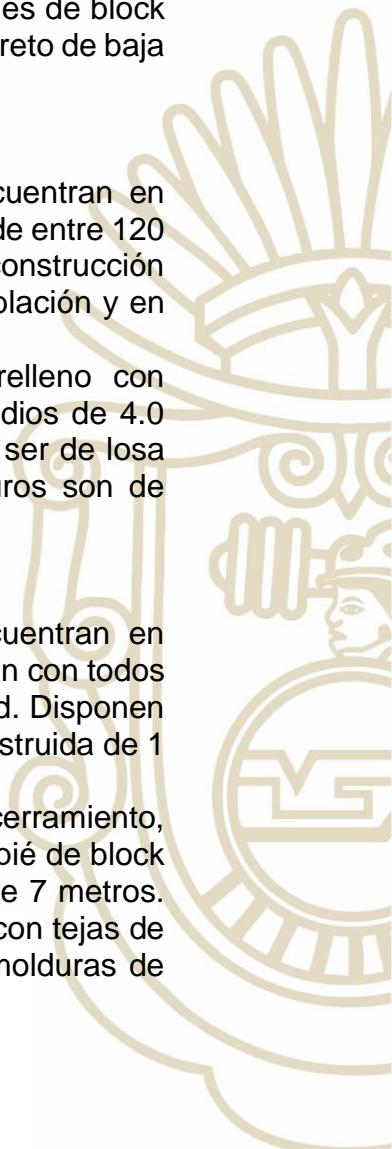
Se basa en un proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros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

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

### **BUENA.**

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

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



## MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, de diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dasas 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 tipo, 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.

| USO          | CLASE          | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMAS |
|--------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| HABITACIONAL | PRECARIA       | HAA                   | 0.61                            |
|              | ECONÓMICA      | HAB                   | 0.97                            |
|              | INTERÉS SOCIAL | HAC                   | 1.10                            |
|              | REGULAR        | HAD                   | 1.21                            |
|              | INTERÉS MEDIO  | HAE                   | 2.80                            |
|              | BUENA          | HAF                   | 3.04                            |
|              | MUY BUENA      | HAG                   | 4.87                            |

## USO COMERCIAL DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

### 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 mucho dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.



## **REGULAR.**

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbestos 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 de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

## **BUENA.**

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

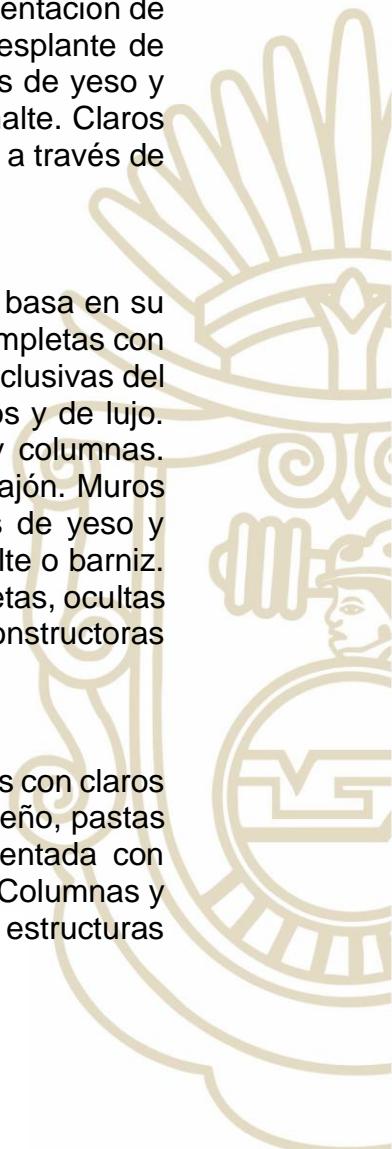
Elementos estructurales a base de castillos y das de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros 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, das 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, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

## **LUJO.**

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



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

| USO       | CLASE     | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMAS |
|-----------|-----------|-----------------------|---------------------------------|
| COMERCIAL | ECONOMICA | COA                   | 1.33                            |
|           | REGULAR   | COB                   | 1.92                            |
|           | BUENA     | COC                   | 4.87                            |
|           | MUY BUENA | COD                   | 4.94                            |
|           | DE LUJO   | COE                   | 4.99                            |

## USO INDUSTRIAL DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

### **ECONÓMICA.**

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

### **LIGERA.**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

## MEDIANA.

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables. Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

## 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 techo y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

| USO        | CLASE     | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA |
|------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|
| INDUSTRIAL | ECONOMICA | INA                   | 12.41                          |
|            | LIGERA    | INB                   | 12.41                          |
|            | MEDIANA   | INC                   | 16.98                          |
|            | PESADA    | IND                   | 17.01                          |

## OBRAS COMPLEMENTARIAS DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

### ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

## ALBERCA.

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

## BARDAS DE TABIQUE.

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00 metros. Por lo general para delimitar el perímetro de una propiedad.

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

| USO                   | CLASE                       | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO | OCA                   | 1.64                           |
|                       | ALBERCA                     | OCB                   | 0.76                           |
|                       | BARDAS DE TABIQUE           | OCC                   | 1.83                           |

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.** - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2026**.

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

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

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



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

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cocula, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2026**, 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.

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

**DIPUTADO PRESIDENTE**

**ALEJANDRO CARABIAS ICAZA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**CATALINA APOLINAR SANTIAGO**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ**



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 328 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COCULA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)