

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

C O N S I D E R A N D O

Que en sesión iniciada el 09 y concluida el 10 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 Cochoapa El Grande 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 **Cochoapa El Grande, 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/C/028/2025, de fecha 10 de octubre de 2025, el Ciudadano Javier Gálvez García Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cochoapa El Grande, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, 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 **Cochoapa El Grande, 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/0201-18/2024** 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 **Cochoapa El Grande, 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 10 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 **Cochoapa El Grande, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cochoapa El Grande, 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 nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, obras complementarias; según su **CLASE:** Habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial: económica, regular, buena; Obras complementarias: cisterna, bardas., se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto personal del H. Ayuntamiento de Cochoapa el Grande se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; del análisis realizado, se concluye que el valor catastral del terreno representa en promedio el 15.45% del valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 560.48% por abajo del valor comercial.

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

Derivado de la resolución al amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, en el Municipio de Cochoapa el Grande no se consideran los adicionales para el ejercicio fiscal 2026.

Por lo anterior expuesto, se propone en las presentes Tablas de Valores unitarios de Uso de Suelo y Construcción, el tomar el 15.45% del valor comercial en cuanto al terreno y 4.82% del valor comercial de la construcción para determinar los nuevos valores, considerando además que se aplicará una tasa de **5 al millar** anual en la Ley de Ingresos del Municipio para el **2026**; se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave Localidad	Nombre de Localidad
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0001	Cochoapa el Grande
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0002	Ahuezutla
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0003	Arroyo Olor (Itia Xa'an)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0004	Santiago Arroyo Prieto
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0005	Arroyo Tigrillo

12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0006	Azoyú
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0007	Barranca Ceniza

12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0008	<i>Barranca de Aguila (Yuuvitasu)</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0009	<i>Barranca de la Palma</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0010	<i>Barranca Faisán</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0011	<i>Barranca Ocotera</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0012	<i>Barranca Pobre</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0013	<i>Barrio de San Agustín</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0014	<i>Barrio de San Martín (Palera)</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0015	<i>Cahuañaña</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0016	<i>Calpanapa (Calpanapa el Viejo)</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0017	<i>La Cascada</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0018	<i>Cerro de la Garza</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0019	<i>Cerro de la Lluvia</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0020	<i>Cerro del Chapulín</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0021	<i>Cerro Perico</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0022	<i>Loma Bonita (Cerro Yuko Ta Kava)</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0023	<i>Cieneguilla de Cuéllar</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0024	<i>Chilpancinguito</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0025	<i>Colonia Guadalupe el Nuevo</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0026	<i>Colonia Nueva</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0027	<i>Colonia Nueva Jerusalén</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0028	<i>Colonia Tierra Blanca</i>
12	Guerrero	078	<i>Cochoapa el Grande</i>	0029	<i>Costa Rica</i>

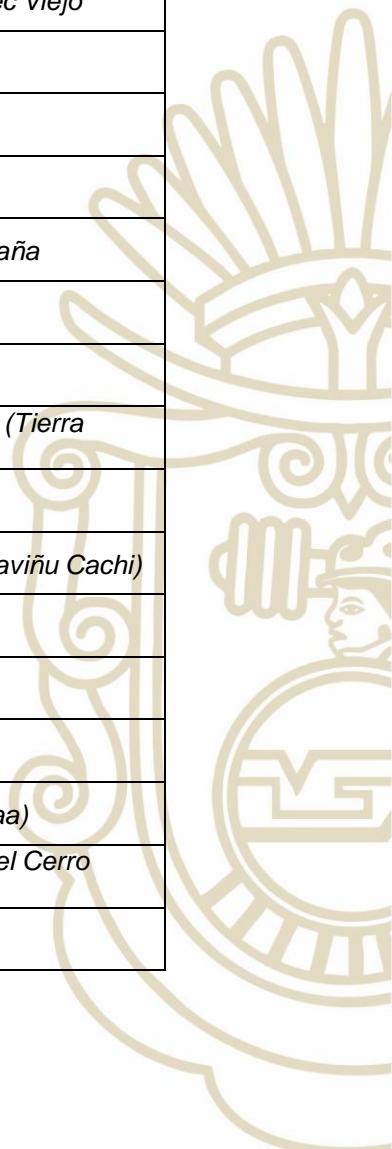
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0030	Cruz Verde
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0031	Cuetzala de la Unión
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0032	Dii Yoo
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0033	Divino Pastor
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0034	Dos Ríos
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0035	El Ciruelo
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0036	El Naranjo
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0037	Guadalupe la Joya
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0038	Hierba Santa
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0039	Itia Thio
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0040	Ithia Thiehe
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0041	Itia Mini Ðuun
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0042	Itu
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0043	Itundeta
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0044	Joya Real
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0045	La Ciénega (Yuun Doyo)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0046	Laguna
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0047	Lázaro Cárdenas
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0048	Loma Arenal
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0049	Loma Canoa (La Cuna)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0050	Lomas de San Marcos (Loma Huamúchil)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0051	Loma Grande
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0052	El Aserradero
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0053	Yozondacua (Llano del Carmen)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0054	Barranca de Pájaro (Llano de Encino)

12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0055	<i>Llano de la Chuparrosa</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0056	<i>Loma Bonita</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0057	<i>Llano de la Yacua</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0058	<i>Llano de Laguna</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0059	<i>Llano de las Piedras</i>

12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0060	<i>Llano de Metate (Yosondi Xhaa)</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0061	<i>Llano de Ocote</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0062	<i>Llano del Burrito</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0063	<i>Llano Perdido</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0064	<i>Llano Pobre</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0065	Ocotepec
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0066	Ometepec Chiquito
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0068	<i>Peña de Venado</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0069	<i>Pie de Mango</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0070	<i>Piedra Negra (Tierra Blanquita)</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0071	<i>Piedra Silleta</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0072	<i>Plan Buena Vista</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0073	<i>Pueblo Viejo (Dú Ya Taa)</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0074	<i>Rancho de Guadalupe (Barranca Pobre)</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0075	<i>Rancho los Hilarios</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0076	<i>Rancho de San Marcos</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0077	<i>Rancho Viejo (Santa Cruz)</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0078	<i>Río Cantador Chiquito</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0079	<i>Río de Corazón</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0080	<i>Río Amaca</i>
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0081	<i>Río de la Víbora (Río Víbora)</i>
			Cochoapa el		



12	Guerrero	078	Grande	0082	Río Encajonado
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0083	Río Hoja
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0084	San Agustín
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0085	San Cristobalito
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0086	San Isidro
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0087	San Isidro el Nuevo
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0088	San Lucas
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0089	San Martín Yukuxaki
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0090	San Miguel Amoltepec Nuevo
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0091	San Miguel Amoltepec Viejo
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0092	San Pedro Viejo
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0093	San Rafael
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0094	Santa Cruz
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0095	Santa María Cahuañaña
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0096	Tierra Blanca
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0097	Tierra Blanquita
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0098	Tierra de Campesino (Tierra Colorada)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0099	Tierra Colorada
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0100	Tierra de Algodón (Yaviñu Cachi)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0101	Tierra de Campesino
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0102	Vista Hermosa
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0103	Xa Cava
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0104	La Peña (Xa Kava Yaa)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0105	Xahayucundia (Pie del Cerro Negro)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0106	Yuvín Tikunu (Xalpa)



12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0111	Yoso Chun
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0112	Yoso Ti Givi
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0113	Yoso Ya`a
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0114	Yozo Chun Chiquito
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0115	Yozondacua
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0116	Yuku Nu Kaxin
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0117	Yuu Mini
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0118	Yuu Mini Saa
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0119	Yuvi Chonuhu
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0120	Yuvi Xaatuyo
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0121	Yuvicani
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0129	Cuestabaje
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0130	Valle de Maguey
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0131	Doyo Savi
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0132	Barranca Náhuatl
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0107	Xiniandiki (Loma Amarilla)
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0108	Ya Vi Tin
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0109	Rancho Cerro Pelón
12	Guerrero	078	Cochoapa el Grande	0110	Yoso Cano

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

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

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

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

**TIPO DE PREDIO
FACTOR**

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

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. (F_d) 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. (F_f) 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

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

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

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

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

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

En
donde:

Ffo = Factor de
Forma

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

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:

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

*En donde: Fed (vu – E) * 0.90 + (vu * 0.10)*



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 **022/C/DCM/2025**, fechado el 23 de septiembre 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 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/987/2025** de fecha **23 de septiembre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

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

...“se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 20 %, el 15 % en febrero y 10 % en marzo, considerando el 50 % de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes”.

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

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

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Cochoapa el Grande, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se mantiene del 5 al millar anual** que se aplicaron en 2025, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

DECRETO NÚMERO 625 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COCHOAPA EL GRANDE 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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cochoapa el Grande, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:"

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 **Cochoapa El Grande, 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 **Cochoapa El Grande, 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, gozarán de un descuento del 15% y en el segundo mes un descuento del 10% exceptuando a los contribuyentes señalados en el artículo 8 fracción VIII de su ley de ingresos.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Cochoapa El Grande, 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 **Cochoapa El Grande, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su iniciativa de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y **se mantiene del 5 al millar anual** que se aplicaron en 2025, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

*Que mediante oficio número PM/C/022/2025, de fecha 10 de octubre de 2025, el Ciudadano Javier Gálvez García, Presidente del H. Ayuntamiento del Municipio de Cochoapa El Grande, Guerrero, comunica al C.P. Prisciliano Rigoberto Ramírez García, Coordinador General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, que este H. Ayuntamiento Municipal de **Cochoapa El Grande, Guerrero**, en razón a lo establecido en los numerales 29, 34 y 35 de la Ley número 266 de Catastro*

para los Municipios del Estado de Guerrero, relativo a la presentación del estudio de valores de mercado, para determinar los valores catastrales unitarios de suelo y construcción, con fundamento en el artículo 39 de la citada ley, que a la letra dice: Artículo 39.- Los valores unitarios comprendidos en las tablas de valores de suelo y construcción será objeto de actualización cada año, para predios urbanos y rústicos. Si al término de estos períodos no se expiden nuevas tablas, continuarán rigiendo las vigentes”.

Se informa que el H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de Cochoapa el Grande, Guerrero, no expedirá nuevas tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2026, por lo tanto, continuarán rigiendo las vigentes en términos del numeral antes citado; aunado para efectos de dar cabal cumplimiento a la obligación hacendaria que tiene este H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de Cochoapa El Grande, Guerrero para el ejercicio fiscal 2026.”

En otro 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 Cochoapa El Grande, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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

Con la adecuación anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio para quedar como sigue:

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Cochoapa El Grande, 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 sesión iniciada el 09 y concluida el 10 y en sesión del 16 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 Cochoapa El Grande 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 413 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 COCHOAPA EL GRANDE 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 **Cochoapa El Grande, 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 RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	NO. DE CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA.
000	001	TERRENO DE RIEGO	70.00
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	65.00
000	003	TERRENO DE TEMPORAL	50.00
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	50.00
000	005	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	50.00
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	45.00
000	007	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	45.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: VALOR EN UMA POR M², es el número de la Unidad de Medida y

Actualización (UMA), multiplicado por el valor en pesos de la UMA, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

El valor en pesos de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) es el determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026
SECTOR CATASTRAL				
COLONIA 001				
001	001	001	VICENTE GUERRERO	1.10
001	001	002	LIBRAMIENTO	1.00
001	001	003	21 DE MARZO	0.90
001	001	004	5 DE FEBRERO	0.90
001	001	005	MOCTEZUMA	0.90
001	001	006	CALLE SIN NOMBRE	0.90
001	001	007	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90

COLONIA 002 (LOS)				
001	002	001	CALLE SIN NOMBRE	0.90
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.90
LOCALIDAD 003 (AHUEZUTLA)				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 004 (ARROYO OLOR, ITIA XA'AN)				
001	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 005 (SANTIAGO ARROYO PRIETO)				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 006 (ARROYO TIGRILLO)				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 007				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 008 (BARRANCA CENIZA)				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 009 (BARRANCA DE AGUILA, YUUVTASU)				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 010 (BARRANCA DE LA PALMA)				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 011 (BARRANCA FAISÁN)				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 012 (BARRANCA OCOTERA)				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 013 (BARRANCA POBRE)				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 014 (BARRIO DE SAN AGUSTÍN)				

001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 015 (BARRIO DE SAN MARTÍN)				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 016 (CAHUAÑAÑA)				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 017 (CALPANAPA)				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 018 (LA CASCADA)				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 019 (CERRO DE LA GARZA)				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 020 (CERRO DE LA LLUVIA)				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 021 (CERRO DEL CHAPULÍN)				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 022 (CERRO PERICO)				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 023 (LOMA BONITA, CERRO YUKO TA KAVA)				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 024 (CIENEGUILA DE CUELLAR)				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 025 (CHILPANCINGUITO)				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 026 (COLONIA GUADALUPE EL NUEVO)				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80

LOCALIDAD 027 (COLONIA NUEVA)				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 028 (COLONIA NUEVA JERUSALÉM)				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 029 (COLONIA TIERRA BLANCA)				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 030 (COSTA RICA)				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 031 (CRUZ VERDE)				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 032 (CUETZALA DE LA UNIÓN)				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 033 (DII)				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 034 (DIVINO PASTOR)				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 035 (DOS)				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 036 (EL CIRUELO)				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 037 (EL NARANJO)				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 038 (GUADALUPE LA JOYA)				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 039 (HIERBA SANTA)				

001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 040 (ITIA)				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 041 (ITHIA THIEHE)				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 042 (ATIA MINI DUUN)				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 043				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 044				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 045 (JOYA REAL)				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 046 (LA CIENEGA, YUUN DOYO)				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 047				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 048 (LÁZARO CÁRDENAS)				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 049 (LOMA ARENAL)				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 050 (LOMA CANOA)				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 051 (LOMAS DE SAN MARCOS)				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80

001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 052 (LOMA GRANDE)				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 053 (EL ASERRADERO)				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 054 (YOZONDACUA, LLANO DEL CARMEN)				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 055 (BARRANCA DE PÁJARO, LLANO DE ENCINO)				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 056 (LLANO DE LA CHUPAROSA)				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 057 (LOMA BONITA)				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 058 (LLANO DE LA YACUA)				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 059 (LLANO DE LAGUNA)				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 060 (LLANO DE LAS PIEDRAS)				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 061 (LLANO DE METATE, YOSONDI XHAA)				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 062 (LLANO DE OCOTE)				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 063 (LLANO DEL BURRITO)				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80

LOCALIDAD 064 (LLANO PERDIDO)				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 065 (LLANO POBRE)				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 066 (OCOTEPEC)				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 067 (OMETEPEC CHIQUITO)				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 068 (PEÑA DE VENADO)				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 069 (PIE DE MANGO)				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 070 (PIEDRA NEGRA)				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 071 (PIEDRA SILleta)				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 072 (PLAN BUENA VISTA)				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 073 (PUEBLO VIEJO)				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 074 (RANCHO DE GUADALUPE)				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 075 (RANCHO LOS HILARIOS)				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 076 (RANCHO DE SAN MARCOS)				

001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 077 (RANCHO VIEJO, SANTA CRUZ)				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 078 (RÍO ENCANTADOR CHIQUITO)				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 079 (RÍO DE CORAZÓN)				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 080 (RÍO AMACA)				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 081 (RÍO DE LA VIBORA)				
001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 082 (RÍO ENCAJONADO)				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 083 (RÍO)				
001	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 084 (SAN AGUSTIN)				
001	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 085 (SAN CRISTOBALITO)				
001	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 086 (SAN ISIDRO)				
001	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 087 (SAN ISIDRO EL NUEVO)				
001	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 088 (SAN LUCAS)				
001	088	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80

001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 089 (SAN MARTÍN YUKUXAKI)				
001	089	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 090 (SAN MIGUEL AMOLTEPEC NUEVO)				
001	090	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 091 (SAN MIGUEL AMOLTEPEC VIEJO)				
001	091	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 092 (SAN PEDRO VIEJO)				
001	092	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 093 (SAN RAFAEL)				
001	093	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 094 (SANTA CRUZ)				
001	094	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 095 (SANTA MARÍA CAHUÑAÑA)				
001	095	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 096 (TIERRA BLANCA)				
001	096	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 097 (TIERRA BLANQUITA)				
001	097	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 098 (TIERRA DE CAMPESINO)				
001	098	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 099 (TIERRA COLORADA)				
001	099	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 100 (TIERRA DE ALGODÓN, YAVIÑU CACHI)				
001	100	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80

LOCALIDAD 101 (TIERRA DE CAMPESINO)				
001	101	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 102 (VISTA HERMOSA)				
001	102	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 103 (XA)				
001	103	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 104 (LA PEÑA, XA KAVA YAA)				
001	104	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 105 (XAHAYUCUNDIA)				
001	105	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 106 (YUVIN TIKUNO, XALPA)				
001	106	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 107 (XINIANDIKI, LOMA AMARILLA)				
001	107	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 108 (YA VI)				
001	108	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 109 (RANCHO CERRO PELÓN)				
001	109	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 110 (YOSO CANO)				
001	110	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 111 (YOSO CHUN)				
001	111	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 112 (YOSO TI GIVI)				
001	112	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 113 (YOSO YA'A)				

001	113	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 114 (YOZO CHUN CHIQUITO)				
001	114	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 115 (YOZONDACUA)				
001	115	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 116 (YUKU UN KAXIN)				
001	116	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 117 (YUU)				
001	117	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 118 (YUU MINI SAA)				
001	118	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 119 (YUVI CHONUHU)				
001	119	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 120 (YUVI XAATUYO)				
001	120	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 121				
001	121	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 122 (CUESTABAJE)				
001	122	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 123 (VALLE DE MAGUEY)				
001	123	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 124 (DOYO SAVI)				
001	124	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80
001	124	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
LOCALIDAD 125 (BARRANCA NÁHUATL)				
001	125	001	CALLE SIN NOMBRE	0.80

001	125	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.80
-----	-----	-----	--------------------	------

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2026.

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 carizo, 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. Claros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigas 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 tráves. 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.

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

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

REGULAR

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

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

BUENA

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

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

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



OBRA COMPLEMENTARIA

CISTERNAS:

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

BARDAS DE TABIQUES:

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

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

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2026.

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

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 **8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cochoapa El Grande, 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 dieciséis 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 413 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 COCHOAPA EL GRANDE DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

