

## 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 y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, 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” las y los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.*

*En el apartado referido al “Contenido de la iniciativa”, 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 2026 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 Benito Juárez, 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 número PM/319/2025, del 15 de octubre de 2025, el Ciudadano C. Juan Carlos Aguilar Sandoval, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Benito Juárez, 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 decreto 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/0317-15/2025, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de decreto respectivo.*

## **II. CONSIDERACIONES:**

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

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

que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Benito Juárez**, 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 y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Benito Juárez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de riego; terrenos de humedad; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto sin explotación forestal y terrenos de monte alto susceptibles para 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 la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, construcciones especiales, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: Habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, centro comercial, tienda de autoservicio, tienda departamental; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada, Edificios de Oficinas; regular, buena, muy buena, Construcciones Especiales; hospitales, mercados, cines y auditorios, hotel 4 estrellas, hotel 3 estrellas, hoteles sin clasificación, Instalaciones Especiales; elevadores por unidad, equipos de aire acondicionado por tonelada, sistema de hidroneumático por unidad, calefacción por unidad, subestación eléctrica por unidad, equipo contra incendio por unidad, cisternas por unidad, fosas sépticas por unidad, pozos de absorción por unidad, plantas de tratamiento por unidad, pozos artesanos por unidad, equipo de bombeo por unidad, Elementos Accesorios; calderas, depósitos de combustibles, planta de emergencia, Obras Complementarias; estacionamiento descubierto, estacionamiento cubierto, alberca, cancha de futbol, cancha de basquetbol, cancha de frontón, cancha de squash, cancha de tenis, bardas, áreas ajardinadas, palapas, patios, andadores y banquetas, pérgolas, fuentes, espejos de agua, riego por aspersión o goteo, 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, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado 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 la Dirección de Catastro Municipal de Benito Juárez, 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 mediante el análisis realizado en el Municipio de Benito Juárez, se concluye que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **18.12%** y un **3.93%**, y que están por debajo de los valores comerciales en un **525.96%** y **1947.55%** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento**.

De la misma manera se establece en la Ley de Ingresos del Municipio continuar con la misma tasa aplicable para determinar el Impuesto Predial del **12 al millar anual**; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entre durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 15%, en el segundo mes un descuento del 12% y en el tercer mes un 8%; considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

**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 01, dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, agrupando a los sectores catastrales 000 de suelo rustico y 001 de suelo urbano de acuerdo a las siguientes tablas:

**Sector 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	14	Benito Juárez		Terrenos Rústicos

**Sector 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140001	San Jerónimo de Juárez
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140003	Arenal de Álvarez (Arenal de Paco)
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140004	Arenal de Gómez (Primer Arenal)
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140005	Arenal del Centro (La Máquina)
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140009	Hacienda de Cabañas
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140010	Llano de la Puerta
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140011	Llano Real (El Dorado)
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140016	El Tomatal
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140017	Los Toros
12	Guerrero	14	Benito Juárez	120140018	Las Tunas

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>DESNIVEL POR METRO</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR DE CASTIGO</b>	<b>FACTOR APPLICABLE</b>
0.00	0.0%	0.00	1.00
0.01	1.0%	0.02	0.98
0.02	2.0%	0.04	0.96
0.03	3.0%	0.06	0.94
0.04	4.0%	0.07	0.93
0.05	5.0%	0.08	0.92
0.06	6.0%	0.10	0.90
0.08	8.0%	0.12	0.88

0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

**D-2). DESNIVEL. (Fd) Variación de 0.60 a 1.00**

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

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

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

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

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

<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APPLICABLE</b>
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72

5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

Rel Sup = Superficie del lote en estudio / Superficie del lote promedio

<b>Relación de Supo</b>	<b>Factor Supo</b>
De 0.00 a 2.00	1.00
De 2.01 a 3.00	0.98
De 3.01 a 4.00	0.96
De 4.01 a 5.00	0.94
De 5.01 a 6.00	0.92
De 6.01 a 7.00	0.90
De 7.01 a 8.00	0.88
De 8.01 a 9.00	0.86
De 9.01 a 10.00	0.84
De 10.01 a 11.00	0.82

<b>Relación de Supo</b>	<b>Factor Supo</b>
De 11.01 a 12.00	0.80
De 12.01 a 13.00	0.78
De 13.01 a 14.00	0.76
De 14.01 a 15.00	0.74
De 15.01 a 16.00	0.72
De 16.01 a 17.00	0.70
De 17.01 a 18.00	0.68
De 18.01 a 19.00	0.66
De 19.01 a 20.00	0.64
De 20.01 en adelante	0.62

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

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

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

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

En donde:

**Ffo**= Factor de Forma

**R<sub>reg</sub>** = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

**STo** = Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR SU USO Y CLASIFICACION						
USO	CLASIFICACION					
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA	
	VIDA UTIL EN AÑOS					
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70	
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70	
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50	
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70	
Abasto	10	20	30	40		
Industria	20	30	50	60		

Hospitales		30	35	40	45
------------	--	----	----	----	----

**FORMULA APPLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:**

*En donde: Fed ((VU – E) \* 0.90) + (VU \* 0.10) / VU*

**Fed** = Factor por Edad

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

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

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PM/0123/2025, fechado el 10 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 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1099/2025** de fecha **10 de Octubre de 2025**, 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 **18.12%** y un **3.93%**, y que están por debajo de los valores comerciales en un **525.96%** y **1947.55%** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento**, con respecto a los valores catastrales aprobados por el ejercicio fiscal 2025.

**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 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 correspondiente, al tenor de las siguientes:

#### **IV. CONCLUSIONES**

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de Benito Juárez, 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 Benito Juárez, 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 15% en el mes de enero, el 12% en febrero y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2026.*

*Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de Benito Juárez, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanen 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 y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.*

*La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2025, para que el incremento del próximo año 2026 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.*

*En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de Benito Juárez, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 12 al millar aplicada en 2025, para el 2026, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que mantiene los valores*

**catastrales de 2025, conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, por lo que esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2025, y la tasa de 12 al millar para 2026, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.**

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 y las contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un **artículo quinto transitorio** para quedar como sigue:

**“ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Benito Juárez, 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”.**

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número PM/01123/2025, fechado el 10 de octubre de 2025, el H. Ayuntamiento de **Benito Juárez**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1099/2025, de fecha 10 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 de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 18.12% y un 3.93% y que están por debajo de los valores comerciales en un 525.96% y 1947.55% respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas.”**

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 y Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, 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 327 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, 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 **Benito Juárez**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

**Definición de: VALOR EN UMA POR M2:** es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000:**

Sector	N/P	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREAS A ORILLA DE PLAYA	
			MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
			UMA´s	UMA´s
000	1	TERRENOS DE RIEGO.	817.67	735.90
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD.	817.67	735.90
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL.	490.61	408.84
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	490.61	408.84
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	490.61	408.84
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	490.61	408.84
000	7	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	490.61	408.84

**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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

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

### **7. 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.

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

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 CENTRO</b>				
001	001	001	AV. PROGRESO	3.37
001	001	002	INDUSTRIA	3.37
001	001	003	HERMENEGILDO GALEANA	3.37

001	001	004	CARRETERA ENTRONQUE HASTA KM. 84	EL NACIONAL TOMATAL	3.37
001	001	005	RECREO		3.37
001	001	006	FERNANDO ROSAS		3.37
<b>COLONIA 002 EL HUIZACHE</b>					
001	002	001	VICENTE GUERRERO		3.37
001	002	002	EMILIO CARRANZA		3.37
001	002	003	5 DE MAYO		3.37
001	002	004	NIÑOS HÉROES		3.37
001	002	005	INDEPENDENCIA		3.37
001	002	006	VICENTE GUERRERO		3.37
001	002	007	JUAN N. ALVAREZ		3.37
<b>COLONIA 003 COREA</b>					
001	003	001	PLUTARCO ELÍAS		3.37
001	003	002	PROGRESO		3.37
001	003	003	ADOLFO LÓPEZ MATEOS		3.37
<b>COLONIA 004 LOS MAESTROS</b>					
001	004	001	JAIME NUNO		3.37
001	004	002	ADOLFO LÓPEZ MATEOS		3.37
<b>COLONIA 005 TIESTO</b>					
001	005	001	ALDAMA		3.37
001	005	002	INSURGENTES		3.37
<b>COLONIA 006 EL DORADO 1</b>					
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE		3.37
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE		3.37
<b>COLONIA 007 EL DORADO 2</b>					
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE		3.37
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE		3.37
<b>COLONIA 008 LAS PALMAS</b>					
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE		3.37
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE		3.37
<b>COLONIA 009 ACAPULCO PACIFICO</b>					
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE		3.37
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE		3.37
<b>COLONIA 010 PEZ VELA</b>					
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE		3.37

001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.37
<b>COLONIA 011 SOLIDARIDAD</b>				
001	011	001	CORREGIDORA	2.55
001	011	002	18 DE MARZO	2.55
001	011	003	CARPINTEROS	2.55
001	011	004	CUAUHTÉMOC	2.55
001	011	005	VIOLETA	2.55
<b>COLONIA 012 SAN JOSE</b>				
001	012	001	CORREGIDORA	1.53
001	012	002	18 DE MARZO	1.53
001	012	003	CARPINTEROS	1.53
<b>COLONIA 013 LOMA BONITA</b>				
001	013	001	RIO UZUMACINTA	1.53
001	013	002	CALLES SIN NOMBRE	1.53
001	013	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.53
<b>COLONIA 014 HIDALGO</b>				
001	014	001	CONSTITUCIÓN	1.53
001	014	002	CALLES SIN NOMBRE	1.53
001	014	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.53
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 015 ARENAL DE ALVAREZ (ARENAL DE PACO)</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 016 ARENAL DE GOMEZ (PRIMER ARENAL)</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 017 ARENAL DEL CENTRO (LA MAQUINA)</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 018 HACIENDA DE CABANAS</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 019 LLANO DE LA PUERTA</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 020 LLANO REAL (EL DORADO)</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30

001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 021 EL TOMATAL</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 022 LOS TOROS</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
<b>LOCALIDAD 023 LAS TUNAS</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

**III. DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 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 carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3 metros.

**• ECONÓMICA.**

Sin proyecto; con algunos servicios municipales; se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo; se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o acabados de baja calidad; sin

cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

Pisos de tierra apisonada; firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

- **INTERÉS SOCIAL.**

Cuentan con proyecto definido y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda; son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor; y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>; se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos; cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo; muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo; 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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio; se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto; estructuras con castillos y dalas de cerramiento.

Claros medios de 4 metros; muros de carga de ladrillo, block o piedra; los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada; los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

- **INTERÉS MEDIO.**

Proyecto definido, funcional y característico; se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios; lotes de terreno de entre 120 y 200 metros



cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio; se localizan 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 dasas 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, dasas de cerramiento, columnas y trabes; cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto; muros de block o ladrillo.

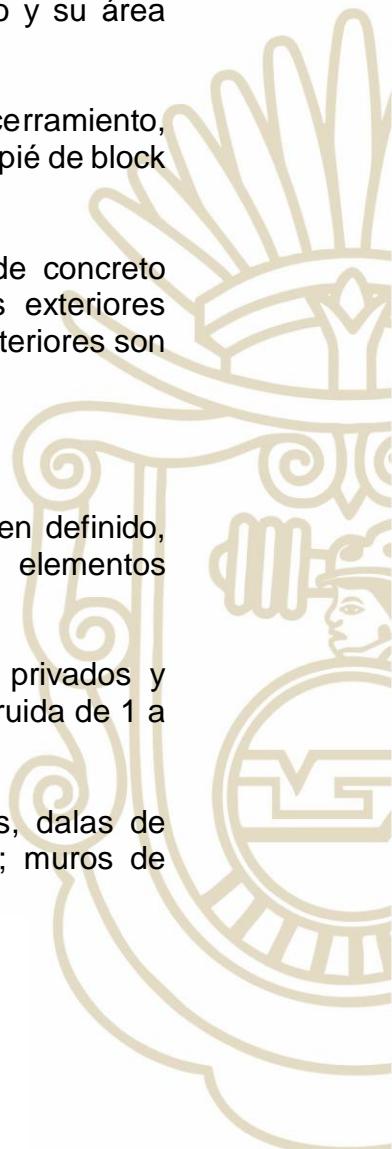
Los claros son hasta de 7 metros; techos y entrepisos con losas de concreto armado; suelen recubrirse con tejas de regular calidad; acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

- **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 de texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol; los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.52
	ECONÓMICA	HAB	2.28
	INTERÉS SOCIAL	HAC	2.77
	REGULAR	HAD	3.69
	INTERÉS MEDIO	HAE	4.62
	BUENA	HAF	5.55
	MUY BUENA	HAG	8.35

#### 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, 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 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 dalas de cerramiento; cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado; muros de ladrillo o block; techos de losa; aplanados de yeso y mezcla reglado; acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte; claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras, a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

- **MUY BUENA.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo; elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trábes y columnas; cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón; muros de block y ladrillo; techos de losa, azotea con molduras; aplanados de yeso y mezcla maestreados; acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz; pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol; instalaciones completas, ocultas o diversificadas; medidas de seguridad; construidas con empresas constructoras con especialistas.



- **CENTRO COMERCIAL.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo; elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contrarabes y muros perimetrales de concreto armado; losa de desplante de concreto armado; estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado; fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodinados en color cristal de 6 mm.; andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo; doble altura entre cada nivel; equipo de calefacción y aire acondicionado integral; construidas por empresas constructoras con especialistas.

- **TIENDA DE AUTOSERVICIO.**

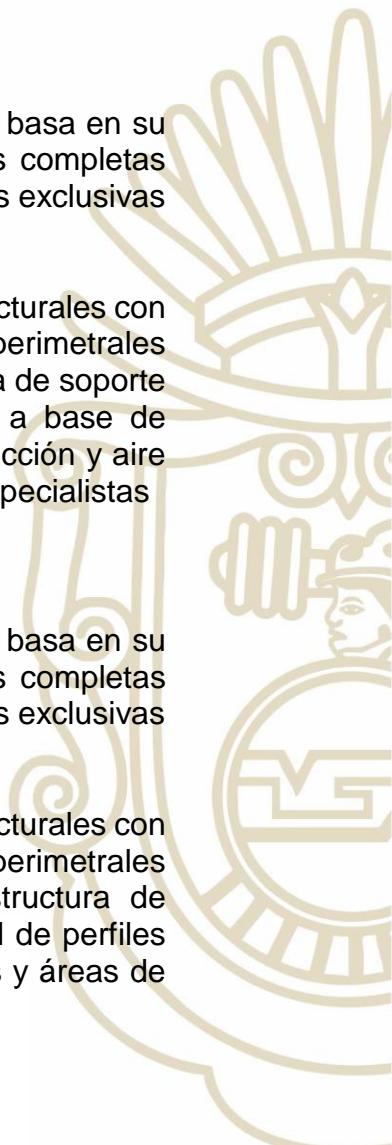
Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable; cuentan con todos los servicios; se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

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

- **TIENDA DEPARTAMENTAL.**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo; elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contrarabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado; estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado; fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodinados en color cristal de 6 mm.; andadores y áreas de



servicio al público con acabados de lujo; doble altura entre cada nivel; equipo de calefacción y aire acondicionado integral; construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMAS
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	COA	1.50
	REGULAR	COB	9.98
	BUENA	COC	19.96
	MUY BUENA	COD	24.69
	CENTRO COMERCIAL	COE	28.82
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COF	29.95
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COG	32.93

**INDUSTRIAL:**

• **ECONÓMICA.**

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

• **LIGERA.**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos; materiales y calidad constructiva básica; normalmente sin edificaciones internas; suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc; se localizan generalmente en zonas industriales; elementos estructurales básicos con elementos de apoyo visibles; iluminación natural y artificial básica; pisos de cemento pulido; instalaciones básicas muy generales; claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

- **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/M2. EN UMAS
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	15.33
	LIGERA	INB	15.33
	MEDIANA	INC	21.41
	PESADA	IND	24.69

## EDIFICIOS DE OFICINAS:

- **REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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; 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 o zonas establecidas para tal efecto; se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

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 6.0 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, 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, dasas de cerramiento, trabes y columnas; cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón; muros de block y ladrillo; techos de losa, azotea con molduras; aplanados de yeso y mezcla maestreados; acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz; pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol; instalaciones completas, ocultas y diversificadas;

medidas de seguridad; construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMAS
<b>EDIFICIOS DE OFICINAS</b>	REGULAR	EOA	12.74
	BUENA	EOB	25.47
	MUY BUENA	EOC	30.56

### **CONSTRUCCIONES ESPECIALES.**

- **HOSPITALES.**

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

- **MERCADOS.**

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

- **CINES Y AUDITORIOS.**

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio; techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros; alturas de 12 metros o más.

- **HOTELES.**

Construcciones destinadas al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras a través de financiamiento o financiamiento bancario.



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMAS
<b>CONSTRUCCIONES ESPECIALES</b>	HOSPITALES	CEA	12.74
	MERCADOS	CEB	25.47
	CINES Y AUDITORIOS	CEC	25.47
	HOTEL 4 ESTRELLAS	CED	30.56
	HOTEL 3 ESTRELLAS	CEE	30.56
	HOTELES SIN CLASIFICACIÓN	CEF	30.56

### **INSTALACIONES ESPECIALES.**

- ELEVADORES.**

El elevador es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios de gran tamaño como, hoteles edificios de oficinas, de departamentos, tiendas departamentales, de autoservicio.

- EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO.**

El aire acondicionado es una instalación especial que se usa en las casas habitación a partir de las clasificadas como de buena calidad, departamentos habitacionales, edificios de oficinas, los edificios a comercios, hoteles, cines, hospitales y otras de similar clase.

- SISTEMAS HIDRONEUMÁTICOS, CALEFACCIÓN, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, EQUIPO CONTRA INCENDIO.**

Estas instalaciones especiales, son utilizadas normalmente en edificios que tienen un uso comercial, industrial o de servicios, tales como tiendas departamentales, hospitales, hoteles, que ayudan a prestar un servicio de calidad.

- CISTERNAS.**

Las Cisternas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan a almacenar agua para el consumo de los habitantes de las viviendas, hechas con





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

- **FOSAS SÉPTICAS.**

Las Fosas Sépticas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas residuales domésticas, utilizadas normalmente en los edificios ubicados en zona alejadas de los centros de población, en las que no existe red de alcantarillado.

- **POZOS DE ABSORCIÓN.**

Los Pozos de Absorción forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas grises, productos procedentes de lavabos, duchas, y de actividades de cocinar, fregar, lavar la ropa, o en su caso de las aguas de lluvias en zonas donde no hay cunetas, canales o redes para desaguarlas.

- **PLANTAS DE TRATAMIENTO.**

Las Plantas de Tratamiento forman parte de las instalaciones especiales, que sirven para que a las aguas residuales se les retiren los contaminantes, para hacer de ella un agua sin riesgos para la salud y/o medio ambiente, al disponerla en un cuerpo receptor natural que puede ser un río, mar o lagos o por su reusó en otras actividades de nuestra vida cotidiana con excepción del consumo humano.

- **POZOS ARTESANOS.**

Los Pozos Artesianos forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan obtener del subsuelo agua potable y facilidades de riego para los cultivos, mismos que son alimentados de las aguas pluviales.

- **EQUIPOS DE BOMBEO.**

Los Equipos de Bombeo forman parte de las instalaciones especiales; y se emplean para bombear toda clase de fluidos normalmente agua, pero también otros como; aceite, leche, cerveza.

Normalmente son utilizados para extraer agua de pozos profundos para llevarla a tanques de almacenamiento y de allí poder distribuirla a los asentamientos urbanos.





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMA
INSTALACIONES ESPECIALES	ELEVADORES POR UNIDAD	IEA	824.10
	EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO	IEB	74.17
	SISTEMA DE HIDRONEUMÁTICO POR UNIDAD	IEC	763.93
	CALEFACCIÓN POR UNIDAD	IED	335.41
	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA POR UNIDAD	IEE	763.93
	EQUIPO CONTRA INCENDIO POR UNIDAD	IEF	500.23
	CISTERNAS POR UNIDAD	IEG	247.23
	FOSAS SÉPTICAS POR UNIDAD	IEH	194.70
	POZOS DE ABSORCIÓN POR UNIDAD	IEI	121.15
	PLANTAS TRATAMIENTO POR UNIDAD	IEJ	1,244.39
	POZOS ARTESANOS POR UNIDAD	IEK	500.23
	EQUIPO DE BOMBEO POR UNIDAD	IEL	164.81

#### **USO DE ELEMENTOS ACCESORIOS:**

- **CALDERAS.**

Las Calderas forman parte de los elementos accesorios y son máquinas o dispositivos diseñados para generar vapor, debido a las múltiples aplicaciones que tiene el vapor, principalmente de agua, las calderas son muy utilizadas en las industrias, teniendo diferentes aplicaciones, tales como; esterilización del instrumental médico en hospitales, de cubiertos en restaurantes; y otras muchas aplicaciones.

- **DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.**

El Depósito de Combustibles forma parte de las instalaciones especiales y es un contenedor normalmente para líquidos flamables, el cual debe ser un almacenamiento seguro de combustible, normalmente utilizados en las gasolineras para almacenar la gasolina.

- **PLANTA DE EMERGENCIA.**

Las Plantas de Emergencia forman parte de las instalaciones especiales y se emplean como un generador de electricidad, utilizadas comúnmente cuando hay déficit en la generación de electricidad de algún lugar o cuando son frecuentes los cortes en el suministro eléctrico.



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMAS
ELEMENTOS ACCESORIOS	CALDERAS	EAA	3.56
	DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE	EAB	8.49
	PLANTA DE EMERGENCIA	EAC	2.33

### **USO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

- ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

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

- ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

- 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.

- CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH O TENIS.**

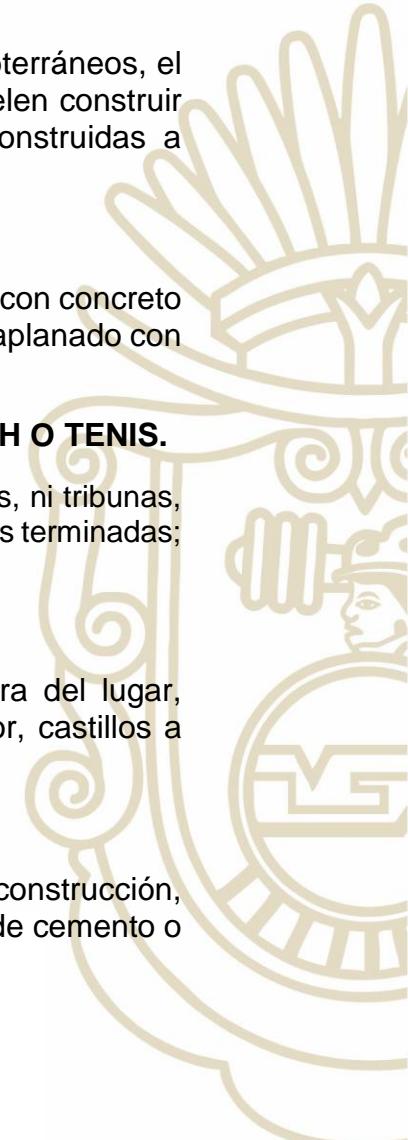
Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas; el valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

- BARDAS.**

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.

- ÁREAS JARDINADAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.





- **PALAPAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

- **PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

- **PÉRGOLAS.**

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, destinadas a la protección de zonas de paso o de una zona ajardinada y pueden también formar parte de un edificio como protección de zonas peatonales, o pueden hacer de marquesinas en las puertas de los edificios hacia zonas ajardinadas como terrazas o piscinas.

- **FUENTES.**

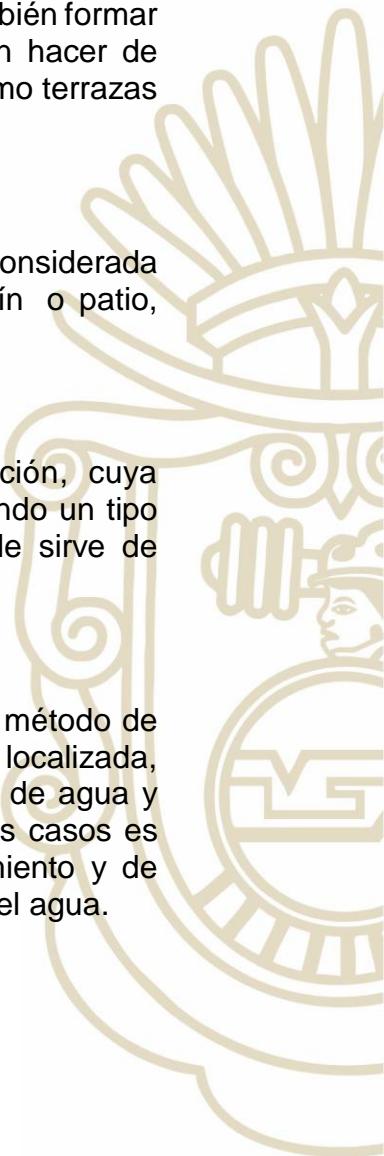
Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, considerada como un elemento ornamental que se puede incluir en el jardín o patio, normalmente es decorativa, con esculturas y figuras decorativas.

- **ESPEJOS DE AGUA.**

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor, construyendo un tipo de alberca pequeña que le dará forma al espejo, además de que le sirve de protección al jardín por cualquier posible inundación.

- **RIEGO POR ASPERSIÓN O GOTEO.**

Considerada como obra complementaria, el riego por aspersión es un método de irrigación mediante el cual el agua llega a las plantas en forma de lluvia localizada, y el riego por goteo en zonas áridas que permite la utilización óptima de agua y abonos utilizado en huertas de árboles frutales o de ornato; en ambos casos es necesario la construcción de una toma de captación, de almacenamiento y de tubería que se tiende en todo el terreno al que se le quiere hacer llegar el agua.





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2. EN UMAS
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	3.56
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	8.49
	ALBERCA	OCC	1.65
	CANCHAS DE FUTBOL	OCD	1.65
	CANCHAS DE BÁSQUETBOL	OCE	2.33
	CANCHAS DE FRONTÓN	OCF	2.33
	CANCHAS DE SQUASH	OCG	2.33
	CANCHAS DE TENIS	OCH	2.33
	BARDAS	OCI	3.93
	ÁREAS JARDINADAS	OCJ	1.16
	PALAPAS	OCK	8.24
	PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS	OCL	3.56
	PÉRGOLAS	OCM	3.56
	FUENTES	OCN	3.56
	ESPEJOS DE AGUA	OCÑ	3.56
	RIEGO POR ASPERSIÓN O GOTEO	OCO	3.56

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y de Construcción entrará en vigor a partir del 01 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 **Benito Juárez**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

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



de 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 **Benito Juárez**, 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 327 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)