



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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 03 de diciembre del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Benítez 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 **Coyuca de Benítez, 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/0328/2025, de fecha 15 de octubre de 2025, el Ciudadano Víctor Hugo Catalán Díaz, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Coyuca de Benítez, 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 **Coyuca de Benítez, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre del año 2025, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-23/2025** de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso del Estado y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma. El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio



de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **UNANIMIDAD** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Coyuca de Benítez, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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



Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

*Para las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE :** habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo; Comercial: económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada: Equipamiento: cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, tienda de autoservicio, mercado; **especiales:** cisternas, elevadores, escaleras eléctricas, generadores de energía; **obras complementarias.***

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

CUARTO.- *Que para efecto de dar cumplimiento lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitario de Suelo y de Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento de referencia, deben de realizar entre otras actividades el estudio del mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitario de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predio rústicos, que*



sirvan de base para determinar los valores catastrales, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Coyuca e Benítez, Guerrero, con apoyo del personal del mismo ayuntamiento, se dio a la tarea de realizar una investigación

*de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **10.52%** y **1.50%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **903.85%** y **7763.32%** respectivamente.*

*En ese sentido, tomando en cuenta que estadísticamente los valores catastrales están por debajo con los valores del mercado inmobiliario y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en el presente Proyecto de tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2025; **se propone incrementar los Valores Unitarios de Suelo Urbano y Rústicos en un 20% promedio, así también en los Valores de Construcción en el uso Habitacional el 20% promedio, con aplicabilidad para ejercicio fiscal 2026.***

*Del mismo modo y con el fin de beneficiar a la población, en la Ley de ingresos para el Municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2026, se mantendrá la misma tasa de **12 al millar** anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2026 con un descuento del 12% en el mes de enero, del 10% en el mes de febrero y el 8 % en el mes de marzo, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2026, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.*

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se



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

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	1	Terrenos rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	001	CENTRO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	002	CERRO DEL FORTIN
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	003	AURELIO V. GUINTO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	004	ZUMPANGO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	005	VENUSTIANO CARRANZA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	006	CAMPESINA SUR
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	007	CAMPESINA NORTE
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	008	OBREERA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	009	CETIS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	010	BATAZ
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	011	CHARAMUSCA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	012	TIERRA DIGNA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	013	LA BARRA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	014	LOS MOGOTES
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	015	3 DE ENERO

PODER LEGISLATIVO



Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	016	LUCES EN EL MAR
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	017	SAN NICOLAS LAS PLAYAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	018	PLAYA AZUL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	019	PLAYA DEL CARRIZAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	020	SAN NICOLAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	021	ESPINALILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	022	CAHUATITAN
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	023	EL BEJUCO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	024	LAS LOMAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	025	LA LAJA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	026	CAYACO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	027	PAPAYO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	028	EL ZAPOTE
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	029	ZAPOTILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	030	TRANQUITAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	031	PENJAMO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	032	CARRERA LARGA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	033	POZAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	034	AGUAS BLANCAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	035	20 DE NOVIEMBRE
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	036	CERRITO DE ORO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	037	EJIDO VIEJO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	038	CONCHERO

PODER LEGISLATIVO



Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	039	KM 17
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	040	BAJOS DE EJIDO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	041	VALLE DEL RIO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	042	BRASILIA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	043	EL EMBARCADERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	044	YETLA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	045	EL BORDONAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	046	RANCHO EL SANTO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	047	HUAMUCHITO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	048	TIXTLANCINGO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	049	COMPUERTAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	050	YERBASANTITA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	051	PLATANILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	052	TEPETITXTLA
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	053	SANTA CRUZ
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	054	BARRIO NUEVO LAS PULGAS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	055	ATOYAQUILLO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	056	PASO REAL
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	057	ENCINOS PRIETOS
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	058	PUEBLO VIEJO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	059	NOPALES
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	060	TERRERO
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	061	LAS LOMITAS



Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	062	EL PORVENIR
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	063	MOGOLLON
12	Guerrero	21	Coyuca de Benítez	064	MITLA

SEPTIMO. - 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

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.

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

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 de lote en estudio



Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

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

$$F_{ir} = F_p * F_d * F_f$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
0.00	0.0%	0.00	1.00
0.01	1.0%	0.02	0.98
0.02	2.0%	0.04	0.96
0.03	3.0%	0.06	0.94
0.04	4.0%	0.07	0.93
0.05	5.0%	0.08	0.92
0.06	6.0%	0.10	0.90
0.08	8.0%	0.12	0.88
0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

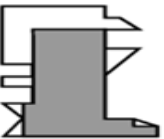
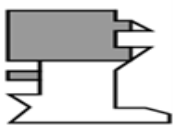

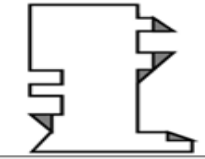
DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00



0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

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

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

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SP_a/STo)$	EPa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito. SPa= Superficie de la porción anterior. Sto= Superficie total del predio.
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SP_p/STo)$	EPp= Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito. SPp= Superficie de la porción posterior. Sto= Superficie total del predio.
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso Sto= Superficie total del predio
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50(EAi/STo)$	EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores Sto= Superficie total del predio
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$			



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

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

En donde:

Ffo = Factor de Forma

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

STo = Superficie Total del Terreno.

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

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

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

En donde la superficie del terreno sera el metros cuadrados.

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

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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



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

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

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

FORMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde

$$\text{Fed} = \frac{((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10)}{VU}$$

Fed = Factor por edad.

Vu = Vida útil de la construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

E = Edad Estimada de la construcción.

NOVENO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de



Guerrero, mediante oficio número **DCIP/043/2025**, fechado el **30 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 el ejercicio fiscal 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1050/2025**, de fecha 03 de octubre del presente año, emite contestación de la manera siguiente: **que su “Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 10.52% y 1.50% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 903.85% y 7763.32% respectivamente.**

En ese sentido, tomando en cuenta que estadísticamente los valores catastrales están por debajo con los valores del mercado inmobiliario y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en el presente Proyecto de tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, con respecto a los valores catastrales del año 2025; **se propone incrementar los Valores Unitarios de Suelo Urbano y Rústicos en un 20% promedio, así también en los Valores de Construcción en el uso Habitacional el 20% promedio.**

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

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

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Coyuca de Benítez, 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 **Coyuca de Benítez, 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 12% y en el segundo mes un descuento del 10%, y el tercer mes un descuento del 8% en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2026**.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Coyuca de Benítez, 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 **Coyuca de Benítez, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** 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 12 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.*

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 DCIP/043/2025 fechado el 30 de septiembre de 2025, el Presidente del H. Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Benítez, el Profesor Víctor Hugo Catalán



Díaz, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción; por lo que la Coordinación General de Catastro, dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, el C.P. Priciliano Rigoberto Ramírez García, Coordinador de dicha oficina, emitió la validación del proyecto de Tablas de Valores 2025, para el municipio de Coyuca de Benítez, mediante oficio número SFA/SI/CGC/1050/2025, de fecha 03 de octubre 2025 emite contestación de la manera siguiente: **“... 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 de uso de suelo y construcción con respecto a los comerciales, representan un 10.52% y 1.50% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 903.85% y 7,763.32% respectivamente.

En este sentido, tomando en cuenta que estadísticamente los valores catastrales están por debajo con los valores del mercado inmobiliario y para no afectar la hacienda del H. Ayuntamiento, en el presente Proyecto de tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, se propone incrementar los Valores Unitarios de Suelo Urbano y Rústicos en un 20%, así como también en los valores de Construcción en el uso habitacional el 20% promedio, con respecto de las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del Estado de Guerrero para el ejercicio fiscal de 2025.”

De acuerdo con lo anteriormente establecido en la validación de la Dirección General de Catastro, se observó en algunos valores, se aumenta más de lo que estableció dicha dirección, por lo que la Comisión Dictaminadora acuerda realizar los ajustes correspondientes.

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

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



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

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

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

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Coyuca de Benítez 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 330 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 COYUCA DE BENÍTEZ 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 **Coyuca de Benítez, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

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

SECTOR CATASTRAL 000

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

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCION DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTAREA EN UMAS 2026
000	001	TERRENO EN RIEGO (PREDIOS QUE CUENTEN CON ALGUN SISTEMA DE RIEGO, PARA SU CULTIVO)	54.32



000	002	TERRENO DE HUMEDAD (PREDIO CON HUMEDAD SUFICIENTE PARA LLEVAR A CABO ALGUN TIPO DE CULTIVO)	62.07
000	003	TERRENO DE TEMPORAL (PREDIO RELATIVAMENTE PLANO, CON LAS CONDICIONES NECESARIAS PARRA LLEVAR A CABO UN CULTIVO EN TEMPORADAS DE LLUVIAS)	54.32
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	38.79
000	005	TERRENO DE AGOSTERO CERRIL (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	31.04
000	006	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	15.51
000	007	TERRENO SIN EXPLOTACION FORESTAL	11.47

TERRENOS DE RIEGO

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

TERRENOS DE HUMEDAD

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

TERRENOS DE TEMPORAL

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



TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE

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

TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL

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

TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLORACIÓN FORESTAL

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

TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLORACIÓN FORESTAL

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

TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERAL (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

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

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



PODER LEGISLATIVO



SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA´s
NO. DE CODIGO			UBICACION TRAMO DE CALLE	
001 CENTRO				
001	001	001	ISRAEL NOGUEDA OTERO	1.21
001	001	002	VENUSTIANO CARRANZA SUR	1.21
001	001	003	LEONA VICARIO	1.42
001	001	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.42
001	001	005	CONSTITUCIÓN	2.00
001	001	006	CERRADA FRANCISCO I. MADERO.	1.60
001	001	007	20 DE NOVIEMBRE	2.00
001	001	008	ZACARÍAS ZÚÑIGA	2.00
001	001	009	GAUDENCIO PARRA	2.00
001	001	010	REFORMA	2.00
001	001	011	VALERIO TRUJANO	1.21
001	001	012	OBREGÓN	1.21
001	001	013	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.21
001	001	014	DIEGO ÁLVAREZ	2.00
001	001	015	PABLO GALEANA	1.21
001	001	016	LIBERTADORES	1.21
001	001	017	JOSÉ MARÍA GÓMEZ	2.00
001	001	018	CALZADA DE LA CAMPANA	1.60
001	001	019	ALLENDE.	1.60
001	001	020	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ.	1.60
001	001	021	CALLEJÓN EL SACRIFICIO.	1.21
001	001	022	PEDRO MORENO	1.60
001	001	023	AURELIO ÁVILA HERNÁNDEZ.	1.21
001	001	024	CUAUHTÉMOC	2.00
001	001	025	VICENTE GUERRERO	2.00
001	001	026	5 DE MAYO	2.00
001	001	027	BENITO JUÁREZ	2.00

PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA's
NO. DE CODIGO			UBICACION TRAMO DE CALLE	
001	001	028	AVENIDA HERMENEGILDO GALEANA	2.00
001	001	029	AVENIDA LAS PALMERAS	2.00
001	001	030	FRANCISCO I. MADERO	1.60
001	001	031	EMILIANO ZAPATA	1.60
001	001	032	NICOLÁS BRAVO	1.21
001	001	033	JUAN R. ESCUDERO	1.21
001	001	034	PORFIRIO DÍAZ	1.21
001	001	035	ANAYA	1.21
002 CERRO DEL FORTIN				
001	002	001	ANDADOR EL MIRADOR.	1.21
001	002	002	EL SACRIFICIO	1.60
001	002	003	AVENIDA LA JUVENTUD	1.60
003 AURELIO V GUINTO				
001	003	001	UNIDAD HABITACIONAL LAS PALMAS.	2.00
001	003	002	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	003	003	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
004 ZUMPANGO				
001	004	001	PASCUAL OROZCO	0.80
001	004	002	ESFAY	0.80
001	004	003	MARAVILLA	0.80
001	004	004	UNIVERSIDAD	0.80
001	004	005	AMPLIACIÓN TALAVERA	0.80
005 VENUSTIANO CARRANZA				
001	005	001	AVENIDA COLIMA	1.60
001	005	002	NAYARIT	0.80
001	005	003	SINALOA	0.80
001	005	004	VERACRUZ	0.80
001	005	005	LEY JUARISTA.	0.80
001	005	006	SONORA	0.80

PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA's
NO. DE CODIGO			UBICACION TRAMO DE CALLE	
001	005	007	VENUSTIANO CARRANZA.	1.21
006 CAMPESINA NORTE				
001	006	001	SOYA	1.21
001	006	002	FRIJOL.	1.21
001	006	003	CAFETAL.	1.21
001	006	004	TRIGO.	1.21
001	006	005	HORTALIZA.	1.21
001	006	006	EMILIANO ZAPATA.	1.21
001	006	007	AURELIO NAVA.	1.21
001	005	008	AVENA.	0.80
001	005	009	SORGO.	0.80
001	005	010	VAINILLA.	0.80
001	005	011	GIRASOL.	0.80
007 CAMPESINA SUR				
001	007	001	JUAN N. ÁLVAREZ.	0.80
001	007	002	HIDALGO.	0.80
001	007	003	MORELOS.	0.80
001	007	004	ZAPATA.	0.80
001	007	005	VICENTE GUERRERO.	0.80
001	007	006	EMILIANO ZAPATA.	0.80
001	007	007	ANDADOR MONTES DE OCA.	0.80
001	007	008	ANDADOR PALACIOS	0.80
001	007	009	ANDADOR VICENTE SUÁREZ.	0.80
001	007	010	ANDADOR FLORES.	0.80
001	007	011	DEL SUR.	0.80
001	007	012	LÁZARO CÁRDENAS.	0.80
001	007	013	ANDADOR BENITO JUÁREZ.	0.80
001	007	014	SOLIDARIDAD.	0.80
001	007	015	DE LA DEMOCRACIA.	0.80
001	007	016	SINALOA.	0.80
001	007	017	GUERRERO.	0.80
008 OBRERA				

PODER LEGISLATIVO



SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA's
NO. DE CODIGO			UBICACION TRAMO DE CALLE	
001	008	001	ANDADOR SANTA ANNA.	1.01
001	008	002	SANTA CRUZ.	1.01
001	008	003	ANDADOR PRIVADO.	1.01
001	008	004	CUAUHTÉMOC	1.60
001	008	005	ANDADOR TECPAN.	1.01
001	008	006	ANDADOR MESILLA.	1.01
001	008	007	ANDADOR DEL REFUGIO.	1.01
001	008	008	ANDADOR AMIGOS.	1.01
001	008	009	AV. MÉXICO	1.01
009 CETIS				
001	009	001	PROLONGACIÓN CETÍS.	1.60
001	009	002	ANDADOR UNAM.	0.80
001	009	003	ANDADOR DEL POLITÉCNICO.	0.80
001	009	004	ANDADOR BACHILLERES.	0.80
001	009	005	ANDADOR CETÍS.	0.80
010 BATAZ				
001	010	001	12 DE DICIEMBRE	1.42
001	010	002	5 DE MAYO	1.42
001	010	003	20 DE NOVIEMBRE	1.42
001	010	004	16 DE SEPTIEMBRE	1.42
011 CHARAMUSCA				
001	011	001	FRACCIONAMIENTO SAN ANTONIO	2.00
001	011	002	FRACCIONAMIENTO COYUCA DIAMANTE	2.00
001	011	003	AV. LAS PALMERAS	2.00
001	011	004	CALLE PORFIRIO DÍAZ	2.00
001	011	005	CALLE 12 DE DICIEMBRE	2.00
012 TIERRA DIGNA				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
013 LA BARRA				

PODER LEGISLATIVO

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA's
NO. DE CODIGO		UBICACION TRAMO DE CALLE		
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
014 LOS MOGOTES				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
015 03 DE ENERO				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
016 LUCES EN EL MAR				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
017 SAN NICOLAS LAS PLAYAS				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
018 PLAYA AZUL				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
019 PLAYA DEL CARRIZAL				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
020 SAN NICOLAS				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	2.00
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.00
021 ESPINALILLO				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
022 CAHUATITAN				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
023 BEJUCO				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21

PODER LEGISLATIVO



SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA's
NO. DE CODIGO			UBICACION TRAMO DE CALLE	
024 LAS LOMAS				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
025 LA LAJA				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
026 CAYACO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
027 PAPAYO				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
028 ZAPOTE				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
029 ZAPOTILLO				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
030 TRANQUITAS				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
031 PENJAMO				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
032 CARRERA LARGA				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
033 LAS POZAS				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
034 AGUAS BLANCAS				



SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA's
NO. DE CODIGO		UBICACION TRAMO DE CALLE		
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
035 20 DE NOVIEMBRE				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
036 CERRITODE ORO				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
037 EJIDO VIEJO				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
038 CONCHERO				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
039 KM 17				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
040 BAJOS DEL EJIDO				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
041 VALLE DEL RIO				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
042 BRASILIA				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
043 EL EMBARCADERO				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
044 YETLA				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
045 EL BORDONAL				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21



SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA's
NO. DE CODIGO			UBICACION TRAMO DE CALLE	
046 RANCHO EL SANTO				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
047 HUAMUCHITO				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
048 TIXTLANCINGO				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
049 COMPUERTAS				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
050 YERBASANTITA				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
051 PLATANILLO				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
052 TEPETIXTLA				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
053 SANTA CRUZ				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
054 BARRIO NUEVO LAS PULGAS				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
055 ATOYAQUILLO				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
056 PASO REAL				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
057 ENCINOS PRIETOS				



SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	DESCRIPCION	VALOR/M². UMA's
NO. DE CODIGO		UBICACION TRAMO DE CALLE		
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
058 PUEBLO VIEJO				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
059 NOPALES				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
060 TERRERO				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
061 LAS LOMITAS				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
062 EL PORVENIR				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
063 MOGOLLON				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	063	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21
064 MITLA				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	1.21
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.21

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

PRECARIA.

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

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



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

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² 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 dadas 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.

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 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dadas 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 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas tipo, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol.

INTERÉS MEDIO.

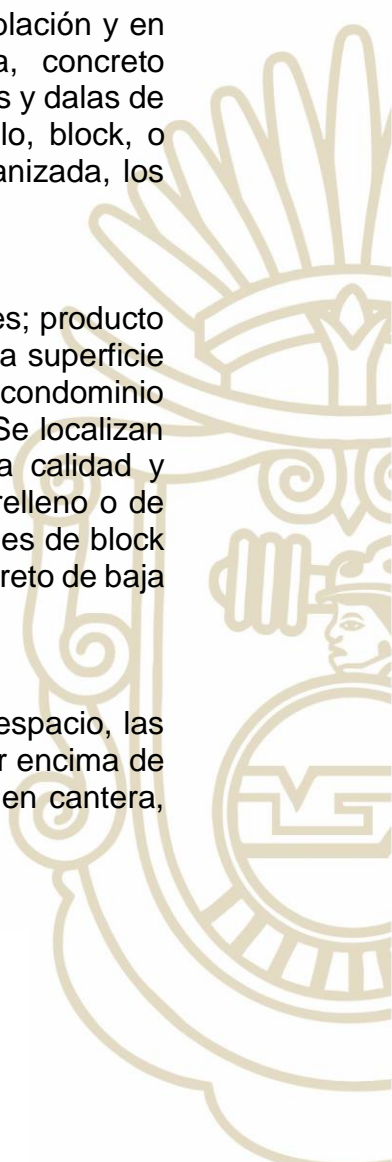
Se basa en un proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

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 m², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos. Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Claros menores a 3.5 metros. Techos de vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

DE LUJO.

La exclusividad puede venir dada por varios factores: la ubicación, el espacio, las áreas de ocio e incluso el nivel de privacidad y seguridad. Espacios por encima de los 500 M², materiales de construcción de primera calidad, acabados en cantera, mármol o cerámica.





USO HABITACIONAL:

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.93
	ECONOMICA	HAB	1.02
	INTERES SOCIAL	HAC	1.11
	REGULAR	HAD	1.20
	INTERES MEDIO	HAE	1.30
	BUENA	HAF	1.36
	MUY BUENA	HAG	1.48

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de 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 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 de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

USO COMERCIAL:

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². EN UMAS
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	1.58
	REGULAR	COB	1.68
	BUENA	COC	1.79
	MUY BUENA	COD	1.89
	DE LUJO	COE	2.50
	DEPARTAMENTAL	COF	3.01

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

ECONÓMICA.

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



LIGERA.

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

MEDIANA.

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

Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

PESADA.

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles. Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.





USO INDUSTRIAL:

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
INDUSTRIAL	ECONOMICA	INA	3.52
	LIGERA	INB	4.54
	MEDIANA	INC	5.56
	PESADA	IND	7.60

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

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.; contruidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante 80 de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros de 6.0 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, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y



mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO DE OFICINAS:

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EDA	4.54
	BUENA	EDB	6.58
	MUY BUENA	EDC	9.64

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

CISTERNAS.

Deposito subterráneo diseñado para la recolección y almacén de agua ya sea de manantial pluvial o de otras fuentes, para así poder abastecer un edificio o casa. Están disponibles en diferentes tamaños y capacidades.

INSTALACIONES ESPECIALES:

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	1.48
	ELEVADORES	IEB	2.50
	ESCALERAS ELECTRICAS	IEC	3.01
	GENERADORES DE EMERGENCIA	IED	4.54

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

ESTACIONAMIENTO SIN TECHO.

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

ESTACIONAMIENTO TECHADO.

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.

BARDA PERIMETRAL DE TABIQUE.

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

ÁREAS AJARDINADAS.

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.

VIALIDADES, 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.



OBRAS COMPLEMENTARIAS

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO SIN TECHO	OCA	1.48
	ESTACIONAMIENTO TECHADO	OCB	2.50
	ALBERCA	OCC	1.99
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	1.99
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	1.99
	CANCHA DE FRONTON	OCF	1.99
	CANCHA DE SQUASH	OCG	2.30
	CANCHA DE TENIS	OCH	2.30
	BARDA PERIMETRAL DE TABIQUE	OCI	2.50
	AREAS JARDINADAS	OCJ	1.48
	PALAPAS	OCK	1.99
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCL	2.09

TRANSITORIOS

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

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

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

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



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

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Coyuca Benítez, 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 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 330 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 COYUCA DE BENÍTEZ DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

