

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 Cuajinicuilapa 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 **Cuajinicuilapa, 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/139/10/2025, de fecha 15 de octubre de 2025, el Ciudadano M.C.E. Hildeberto Salinas Mariche, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuajinicuilapa, 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 **Cuajinicuilapa, 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/0317-25/2025** 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 **Cuajinicuilapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 10 de octubre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **UNANIMIDAD** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cuajinicuilapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno. Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, 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 cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2026, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2025, 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 **9.57 %** y **un 2.40 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **1,148.18%** y **4,240.02%** respectivamente, más sin embargo en el presente proyecto no se propone realizar ningún incremento; así mismo se continuara con la misma tasa del **6.5 al millar** anual para el cobro del impuesto predial del año 2026, del mismo modo se apoyará al contribuyente cuando pague la totalidad del impuesto predial del ejercicio 2026, con el descuento del 35% en el mes de enero, el 25% en febrero y 15% en Marzo, 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 próxima.

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

SECTOR CATASTRAL 000

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave Localidad	Tipo de Predio	Nombre del Municipio
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230001	Rústicos	Cuajinicuilapa

SECTOR CATASTRAL 001

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave Localidad	Tipo de Predio	Nombre del Municipio
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230001	Urbano	Cuajinicuilapa
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230002	Urbano	Montecillos
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230003	Urbano	El Quizá
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230004	Urbano	El Terrero
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230005	Urbano	La Colonia Miguel Alemán
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230006	Urbano	Cerro del Indio
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230007	Urbano	Comaltepec

12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230008	Urbano	Altos de Baraña
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230009	Urbano	Colonia San José
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230010	Urbano	Tierra Colorada
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230011	Urbano	Barajillas
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230012	Urbano	El Cuiji
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230013	Urbano	Rancho Santiago
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230014	Urbano	El Vaivén
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230015	Urbano	Buenos Aires
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230016	Urbano	Calzada
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230017	Urbano	Cerro de las Tablas
12	Guerrero	23	Cuajinicuilapa	120230018	Urbano	Maldonado

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

FACTOR DE ZONA	Fzo	Factor
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio, parque, plaza y acceso a playa		1,20
Predio con frente a calle promedio		1,00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio		0,80

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

B) FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación DE 0.50 A 1.35

FACTOR DE UBICACIÓN	Fub	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 cabecera 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

FACTOR DE FRENTE	Ffe
<i>Frente lote en estudio=</i>	10,00
<i>ffe=</i>	1,00

Fe: Frente del lote en estudio Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

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

Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$Fir=Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente.

DESNIVEL	PENDIENTE	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APPLICABLE
POR METRO	%		
-	0,0%	-	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%	12,00	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%	0,40	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:

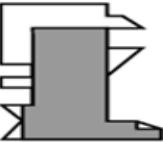
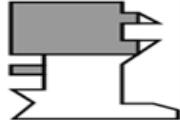
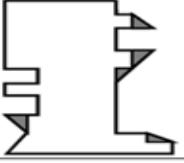
	DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.00	1.00
	0.05	0.04	0.96
	1.00	0.07	0.93
	2.00	0.14	0.86
	3.00	0.21	0.79
	4.00	0.28	0.72
	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60

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.

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE E %	FACTOR APLICABLE E
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

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	$Ffo = \sqrt{\frac{Rreg}{STo}}$ Porción anterior	$EPa = 1.00(SPa/STo)$	EPa = Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito. SPa = Superficie de la porción anterior. STo = Superficie total del predio.
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SPp/STo)$	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
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAi$			

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

En donde la superficie del terreno sera el metros cuadrados.

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

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

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

USO	POR SU USO Y CLASIFICACIÓN				
	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: $Fed = ((Vu - E) * 0.90) + (Vu * 0.10) / Vu$

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 **18/CM/2025, de fecha 17 de septiembre del año 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/955/2025 de fecha 17 de septiembre 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 9.57 % y un 2.40 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,148.18% y 4,240.02% respectivamente, más**

sin embargo; en el presente proyecto no se propone ningún incremento con respecto a los valores catastrales 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

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

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

IV. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Cuajinicuilapa, 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 **Cuajinicuilapa, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el primer mes y el segundo mes del 10% en el segundo mes, exceptuando a los contribuyentes señalados en el artículo 6 fracción VIII de la ley de ingresos, de manera similar los usuarios que paguen por anualidad por el servicio de agua potable gozarán del descuento del 12%.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Cuajinicuilapa, 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 **Cuajinicuilapa, Guerrero**, determinó que la tasa establecida para el cobro del impuesto predial establecido en el **artículo 9** de su iniciativa de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026, es de 6.5 al millar.

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 18/CM/2025 fechado el 17 de septiembre de 2025, el Presidente del H. Ayuntamiento del Municipio de Cuajinicuilapa, el C. M.C.E. Hildeberto Salinas Mariche, 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 Cuajinicuilapa, mediante oficio número SFA/SI/CGC/955/2025, de fecha 17 de septiembre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: “...su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.

Se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto de los valores comerciales, representan un 9.57% y un 2.40% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,148.18% y 4,240.02% respectivamente, más sin embargo, en el presente proyecto no se propone incremento con respecto a los valores catastrales 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado”.

Se observa por cuanto hace a los valores catastrales en suelos urbanos, se incrementó un 6%, pero de acuerdo con lo establecido en la validación de catastro que estableció que no había incremento alguno, esta Comisión Dictaminadora acordó ajustar dichos valores a lo estipulado en el ejercicio fiscal 2025 para el municipio de Cuajinicuilapa.

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 Cuajinicuilapa, 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 **Cuajinicuilapa, 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 Cuajinicuilapa 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 331 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 CUAJINICUILAPA 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 **Cuajinicuilapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2026

SECTOR CATASTRAL 000

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

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTÁREA EN UMAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMAS
			MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego.	127.36	56.44
000	2	Terrenos de Humedad.	115.62	65.73
000	3	Terrenos de Temporal.	60.00	41.06
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	55.26	29.22
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	28.04	15.02
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	58.81	30.64

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS. –

1.- TERRENOS DE RIEGO.

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

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

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

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

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALL E	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 (CENTRO)				
001	001	001	AV. GRAL. PORFIRIO DÍAZ	1.10
001	001	002	LA BANDA	1.10
001	001	003	2 DE ABRIL	1.10
001	001	004	BENITO JUÁREZ	1.10
001	001	005	MANUEL ZARATE	1.10
001	001	006	CHAPULTEPEC	1.10
001	001	007	ALLENDE	1.10
001	001	008	ALDAMA	1.10
001	001	009	5 DE MAYO	1.10
001	001	010	16 DE SEPTIEMBRE	1.10
001	001	011	24 DE FEBRERO	1.10
COLONIA 002 (DOCTORES)				
001	002	001	LA BANDA	1.10

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALL E	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	002	002	ISABEL LA CATÓLICA	1.10
001	002	003	LEONA VICARIO	1.10
001	002	004	VICENTE GUERRERO	1.10
001	002	005	MORELOS	1.10
001	002	006	MIGUEL HIDALGO	1.10
001	002	007	SAN NICOLÁS	1.10
001	002	008	MANUEL ZARATE	1.10
001	002	009	CHAPULTEPEC	1.10
COLONIA 003 (BARRIO ABAJO)				
001	003	001	AV. CUAUHTÉMOC	1.10
001	003	002	2 DE ABRIL	0.95
001	003	003	LA BANDA	0.95
001	003	004	VICENTE GUERRERO	0.95
001	003	005	MORELOS	0.95
001	003	006	HIDALGO	0.95
001	003	007	CALLEJÓN XÓCHITL	0.95
001	003	008	SAN NICOLÁS	0.95
001	003	009	MANUEL ZARATE	0.95
001	003	010	16 DE SEPTIEMBRE	0.95
001	003	011	24 DE FEBRERO	0.95
001	003	012	20 DE NOVIEMBRE	0.95
001	003	013	AV. DE LA PAZ	1.10
COLONIA 004 (EL PANTEON)				
001	004	001	AV. CUAUHTÉMOC	1.10
001	004	002	2 DE ABRIL	0.90
001	004	003	LA BANDA	0.90
001	004	004	ISABEL LA CATÓLICA	0.90
001	004	005	LEONA VICARIO	0.90
001	004	006	ABRAHAM DOMÍNGUEZ	0.90
001	004	007	AV. DE LA PAZ	0.90
001	004	008	VICENTE GUERRERO	0.90
COLONIA 005 (SAN FRANCISCO)				
001	005	001	AV. CUAUHTÉMOC	1.10

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALL E	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	005	002	LÓPEZ PORTILLO	0.90
001	005	003	16 DE SEPTIEMBRE	0.90
001	005	004	14 DE FEBRERO	0.90
001	005	005	20 DE NOVIEMBRE	0.90
001	005	006	NINGUNO (00095)	0.90
001	005	007	3 DE MAYO	0.90
001	005	008	PROLONGACIÓN RODOLFO RODRÍGUEZ RAMOS	0.90
001	005	009	ABRAHAM DOMÍNGUEZ	0.90
001	005	010	AV. DE LA PAZ	0.90
COLONIA 006 (LA GLORIA)				
001	006	001	SINAGOGA	0.85
001	006	002	EL CALVARIO	0.85
001	006	003	EL PARAÍSO	0.85
001	006	004	NINGUNO (00242)	0.85
001	006	005	NINGUNO (00298)	0.85
001	006	006	NINGUNO (00129)	0.85
001	006	007	MORELOS	0.85
001	006	008	HIDALGO	0.85
001	006	009	CALLEJÓN	0.85
001	006	010	SAN NICOLÁS	0.85
001	006	011	MANUEL ZÁRATE	1.10
COLONIA 007 (LOMA DEL CARMEN)				
001	007	001	MANUEL ZARATE	1.10
001	007	002	ALDAMA	0.80
001	007	003	NINGUNO (00251)	0.80
001	007	004	5 DE MAYO	0.80
001	007	005	IGNACIO ZARAGOZA	0.80
001	007	006	NINGUNO (00234)	0.80
001	007	007	NINGUNO (00233)	0.80
001	007	008	NINGUNO (00250)	0.80
001	007	009	NINGUNO (00252)	0.80
001	007	010	EL PARAÍSO	0.80

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALL E	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	007	011	EL CALVARIO	0.80
COLONIA 008 (SAN JUDAS TADEO)				
001	008	001	MANUEL ZARATE	1.10
001	008	002	ALDAMA	0.80
001	008	003	5 DE MAYO	0.80
001	008	004	5 DE MAYO	0.80
001	008	005	IGNACIO ZARAGOZA	0.80
001	008	006	24 DE FEBRERO	0.80
001	008	007	NINGUNO (00233)	0.80
001	008	008	NINGUNO (00250)	0.80
001	008	009	NINGUNO (00252)	0.80
001	008	010	EL PARAÍSO	0.80
001	008	011	EL CALVARIO	0.80
COLONIA 009 (VICENTE GUERRERO)				
001	009	001	IGNACIO ZARAGOZA	0.90
001	009	002	IGNACIO COMONFORT	0.90
001	009	003	NIÑOS HÉROES	0.90
001	009	004	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.90
001	009	005	ÁLVARO CARRILLO	0.90
001	009	006	NICOLÁS BRAVO	0.90
001	009	007	HERMENEGILDO GALEANA	0.90
001	009	008	JUAN ESCUTIA	0.90
001	009	009	NINGUNA (00018)	0.90
001	009	010	MARIANO MATAMOROS	0.90
001	009	011	RIO CHURUBUSCO	0.90
001	009	012	LOS ARTESANOS	0.90
001	009	013	JOSÉ GUADALUPE VICTORIA	0.90
001	009	014	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	0.90
001	009	015	AVENIDA MÉXICO	0.90
001	009	016	AVENIDA PUEBLA	0.90
001	009	017	24 DE FEBRERO	0.90
001	009	018	16 DE SEPTIEMBRE	0.90
001	009	019	GENERAL PORFIRIO DÍAZ	0.90

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALL E	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	009	020	5 DE MAYO	0.90
COLONIA 010 (2 DE DICIEMBRE)				
001	010	001	PASEO POLIDEPORTIVO	0.90
001	010	002	AV. MÉXICO	0.90
001	010	003	PUNTA DIAMANTE	0.90
001	010	004	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	0.90
001	010	005	JUQUILA	0.90
001	010	006	PERLA DEL PACIFICO	0.90
001	010	007	IGNACIO COMONFORT	0.90
001	010	008	CALLE DE LA LUZ	0.90
001	010	009	CALLEJÓN COMONFORT	0.90
001	010	010	PROLONGACIÓN PORFIRIO DÍAZ	0.90
001	010	011	LOS ENFERMEROS	0.90
001	010	012	SALVADOR HERNÁNDEZ	0.90
001	010	013	DOCTORES	0.90
001	010	014	LOMA BONITA	0.90
001	010	015	ZAFIRO	0.90
001	010	016	PEDREGAL	0.90
001	010	017	CORAL	0.90
001	010	018	NINGUNA (00239)	0.90
COLONIA 011 (BARRIO ARRIBA)				
001	011	001	IGNACIO ZARAGOZA	0.85
001	011	002	CALLEJÓN DEL ESTUDIANTE	0.85
001	011	003	IGNACIO COMONFORT	0.85
001	011	004	NIÑOS HÉROES	0.85
001	011	005	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.85
001	011	006	ÁLVARO CARRILLO	0.85
001	011	007	NICOLÁS BRAVO	0.85
001	011	008	HERMENEGILDO GALENA	0.85
001	011	009	JUAN ESCUTIA	0.85
001	011	010	MARIANO MATAMOROS	0.85
001	011	011	RIO CHURUBUSCO	0.85

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	011	012	LOS ARTESANOS	0.85
001	011	013	JOSÉ GUADALUPE VICTORIA	0.85
001	011	014	CAMINO A LAS HUERTAS	0.85
001	011	015	16 DE SEPTIEMBRE	0.85
001	011	016	GENERAL PORFIRIO DÍAZ	1.10
001	011	017	BENITO JUÁREZ	0.85
001	011	018	ERASMO PEÑALOZA	0.85
001	011	019	ISABEL LA CATÓLICA	0.85
COLONIA 012 (LA GUADALUPE)				
001	012	001	LA BANDA	0.75
001	012	002	ISABEL LA CATÓLICA	0.75
001	012	003	LEONA VICARIO	0.75
001	012	004	FRANCISCO SANTANA	0.75
001	012	005	CHAPULTEPEC	0.75
001	012	006	ALLENDE	0.75
001	012	007	ALDAMA	0.75
001	012	008	5 DE MAYO	0.75
001	012	009	IGNACIO ZARAGOZA	0.75
001	012	010	ISABEL LA CATÓLICA	0.75
001	012	011	LEONA VICARIO	0.75
001	012	012	ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.75
001	012	013	IGNACIO ZARAGOZA	0.75
001	012	014	IGNACIO COMONFORT	0.75
001	012	015	NINGUNO (00312)	0.75
001	012	016	NINGUNO (00274)	0.75
001	012	017	NIÑOS HÉROES	0.75
COLONIA 013 (LOS LIRIOS)				
001	013	001	ISABEL LA CATÓLICA	0.75
001	013	002	LEONA VICARIO	0.75
001	013	003	ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	0.75
001	013	004	AGUSTÍN MELGAR	0.75
001	013	005	FERNANDO MONTES DE OCA	0.75

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALL E	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	013	006	NINGUNA (00077)	0.75
001	013	007	NIÑOS HEROES	0.75
001	013	008	LOPEZ MATEOS	0.75
001	013	009	ALVARO CARRILLO	0.75
001	013	010	HERMENEGILDO GALEANA	0.75
001	013	011	JUAN DE LA BARRERA	0.75
001	013	012	PROLONGACIÓN MATAMOROS	0.75
001	013	013	CARRETERA PUNTA MALDONADO "EL FARO" - CUAJINICUILAPA	0.85
COLONIA 014 (LAS BRISAS)				
001	014	001	LEONA VICARIO	0.85
001	014	002	MORELOS	0.85
001	014	003	NINGUNO (00071)	0.85
001	014	004	HIDALGO	0.85
001	014	005	SAN NICOLÁS	0.85
001	014	006	CALLEJÓN DE LA CRUZ	0.85
001	014	007	CHAPULTEPEC	0.85
001	014	008	ALLENDE	0.85
COLONIA 015 (SAN FERNANDO)				
001	015	001	CARRETERA PUNTA MALDONADO "EL FARO" - CUAJINICUILAPA	0.85
001	015	002	NINGUNO (00009)	0.70
001	015	003	NINGUNO (00008)	0.70
001	015	004	NINGUNO (00004)	0.70
001	015	005	NINGUNO (00007)	0.70
001	015	006	NINGUNO (00006)	0.70
FRACCIONAMIENTO 016 (LA PALMA)				
001	016	001	HERIBERTO FLORES	0.70
001	016	002	ELOINA PEÑALOZA	0.70
001	016	003	MARÍA COLON	0.70
001	016	004	LAS PAROTAS	0.70

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
001	016	005	LOS CUAULOTES	0.70
001	016	006	LOS QUEBRACHES	0.70
001	016	007	7 DE MARZO	0.70
001	016	008	LOS GUAJES	0.70
001	016	009	CHAPULTEPEC	0.70
001	016	010	ALLENDE	0.70
001	016	011	ALDAMA	0.70
001	016	012	EL JÍCARO	0.70
001	016	013	5 DE MAYO	0.70
FRACCIONAMIENTO 017 (LOS DRAGOS)				
001	017	001	CALLE PRINCIPAL	0.70
001	017	002	EL LIMÓN	0.70
001	017	003	LOS EUCALIPTOS	0.70
001	017	004	LOS ROSALES	0.70
001	017	005	LA LOMA	0.70
001	017	006	LOS TAMARINDOS	0.70
001	017	007	CALLE DEL CEBETA	0.70
001	017	008	CALLE DE LA BODEGA	0.70
001	017	009	CARRETERA FEDERAL ACA- PINOTEPA NACIONAL (OAX)	0.75
FRACCIONAMIENTO 018 (5 DE MAYO)				
001	018	001	BOULEVARD MARIO AÑORVE ACEVEDO	0.60
001	018	002	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO- PINOTEPA NACIONAL OAXACA	0.60
001	018	003	14 DE FEBRERO	0.60
001	018	004	20 DE SEPTIEMBRE	0.60
001	018	005	11 DE ABRIL	0.60
001	018	006	17 DE AGOSTO	0.60
001	018	007	15 DE NOVIEMBRE	0.60
001	018	008	12 DE OCTUBRE	0.60
LOCALIDADES				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALL E	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
019 MONTECILLOS				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.85
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
020 EL QUIZA				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.85
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
021 EL TERRERO				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.85
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
022 LA COLONIA MIGUEL ALEMAN				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.85
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
023 CERRO DEL INDIO				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.85
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
024 COMALTEPEC				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.85
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
025 ALTOS DE BARAÑAS				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.85
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
026 COLONIA SAN JOSE				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.85
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
027 TIERRA COLORADA				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.85
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
028 BARAJILLAS				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.85
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
029 EL CUIJI				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.85
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
030 RANCHO SANTIAGO				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.85
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
031 EL VAIVEN				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.85
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
032 BUENOS AIRES				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.85
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
033 CALZADA				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.85
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
034 CERRO DE LAS TABLAS				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.85
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
035 MALDONADO				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.85
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE.

1.- USO HABITACIONAL

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.

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 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 todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en



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

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

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto 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, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, el 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 de fachaleta, 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 X M ² EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.03
	ECONÓMICA	HAB	1.39

	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.74
	REGULAR	HAD	2.16
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.57
	BUENA	HAF	2.99
	MUY BUENA	HAG	3.40

2.- USO COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, 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 dasas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros



medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

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.

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, contratrábes 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.93
	REGULAR	COB	3.87
	BUENA	COC	7.54
	MUY BUENA	COD	12.20
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	15.55





3.- USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA.

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

LIGERA.

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

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M ² EN UMAS
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	1.95
	LIGERA	INB	2.33
	MEDIANA	INC	2.74





3.- USO 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, 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 y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
EDIFICIOS DE OFICINA	REGULAR	EOA	4.99
	BUENA	EOB	6.74
	MUY BUENA	EOC	8.43

4.- EQUIPAMIENTO.

AUDITORIO.

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.

ESCUELA.

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

OFICINAS.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y das de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratrábes 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.

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.

HOSPITAL.

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

HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.

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

HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA.

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

RESTAURANTES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

BARES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contrarrebos y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

MERCADO.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M ² EN UMAS
EQUIPAMIENTO	AUDITORIO	EQA	15.65
	ESCUELAS	EQB	5.89
	OFICINAS	EQC	6.74
	ESTACIONAMIENTOS	EQD	3.54
	HOSPITAL	EQE	9.40
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQF	19.80
	HOTEL/MOTEL CLASE BUENA	EQG	20.45
	RESTAURANTES	EQK	17.80
	BARES	EQL	16.50
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQM	14.65
	MERCADO	EQN	5.60

5.- INSTALACIONES ESPECIALES

DUCTOS DE VENTILACIÓN

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a distribuir aire fresco al interior de los inmuebles o extraer aire viciado de olores.

DUCTOS DE BASURA

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a facilitar el desalojo de basura en los diferentes niveles de una edificación.

DUCTOS DE ROPA

Elementos fabricados de aluminio o acero galvanizado de diferentes formas y tamaños dependiendo del diseño arquitectónico, destinados a facilitar el desalojo de la ropa sucia en los diferentes niveles de una edificación.

TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS

Elementos que almacenan gas licuado y gas natural, fabricados en diferentes capacidades, según el uso del inmueble. Instalados generalmente en las azoteas con columnas de llenado y de salidas en tubería de cobre en diferentes calibres según la presión requerida.

REDES COMPUTACIONALES

Cableado generalmente en tipo coaxial y rj45 de diferentes números de hilos según sea su uso, instalados dentro de ductos o sobre mayas adosadas o al interior de muros y pisos. SISTEMAS DE DOMÓTICA Sistemas electrónicos inteligentes que automatizan el funcionamiento de elementos dentro de edificaciones que controlan, (apagadores, contactos, antenas, persianas, puertas, sistemas de seguridad, electrodomésticos, comunicación, climatización interior.

PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA

Instalación de elementos diseñados para eliminar contaminantes del agua que al pasan por ductos, tanques y filtros, limpian las diversas partículas que el agua puede tener al entrar o salir de las edificaciones.

SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL

Elementos instalados dentro o fuera de edificaciones que transmiten sonido para el confort de los habitantes o usuarios, constan de bocinas de diferentes tamaños y materiales, conectadas por medio de cable de cobre o alucobre, conectados a un transmisor generalmente un equipo musical.

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES (ANTENA)

Instalación de elementos construidos y colocados en puntos estratégicos diseñados para ampliar la red de cobertura de telecomunicaciones. La torre o infraestructura no es más que el medio utilizado para soportar las antenas a la altura adecuada para su funcionamiento.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M ² EN UMAS
INSTALACIONES ESPECIALES	DUCTOS DE VENTILACIÓN	IEA	1.65
	DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE AIRE	IEB	1.89
	DUCTOS DE BASURA	IEC	1.79
	DUCTOS DE ROPA	IED	1.42
	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEE	1.98
	REDES COMPUTACIONALES	IEF	1.64
	SISTEMAS DE DOMÓTICA	IEG	1.23
	PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA	IEH	2.87
	SISTEMAS DE SONIDO AMBIENTAL	IEI	1.49
	INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES (ANTENA)	IEJ	3.95

6.- ELEMENTOS ACCESORIOS

HIDRONEUMÁTICO

Sistema utilizado para mover el agua a una misma presión en las edificaciones donde se instala, consiste en un tanque diseñado para compresión válvulas y una bomba de diferentes caballajes, se instala sobre las cisternas o después del tinaco.

Paneles solares

Placas semiconductoras que transforman la energía solar en electricidad, fabricadas en silicio cristalino o arsénico de galio, son instalados en las edificaciones para dar energía más económica a los usuarios donde se encuentran instalados, se encuentran generalmente en las azoteas adosados con estructuras de aluminio, conectados a un inversor y baterías, o a la red eléctrica.

CALENTADORES SOLARES

Un calentador solar es un dispositivo que convierte energía solar en calor el que calienta el agua dentro de un tanque, fabricado con placas colectoras de calor o tubos de cristal al vacío, montados sobre una estructura de aluminio.

GENERADOR DE GASOLINA O DIÉSEL

Un generador de gasolina o diésel es un componente hecho con elementos mecánicos y electrónicos y un motor de combustión que genera energía eléctrica al quemar la gasolina o el diésel, existen en diferentes hp y kw.



CALDERA

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

DEPOSITO DE COMBUSTIBLE

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

PANTALLA DE PROYECCIÓN

Instalación generalmente de una tela lisa blanca, también pueden ser utilizadas paredes lisas que funcionen como receptor de un proyector electrónico de imágenes. Encontrados en edificaciones diversas donde se proyectan diversos filmes. Fabricados con componentes electrónicos, cristales ópticos y focos especializados.

SISTEMA DE ASPIRACIÓN CENTRAL

El sistema de aspiración central consiste en la instalación de un motor aspirador a líneas de succión conectados a las diversas habitaciones de una edificación con por medio de canales o tuberías escondidos en suelos, paredes y techos falsos con el fin de generar succión por toda la construcción para agilizar la limpieza.

BÓVEDA DE SEGURIDAD

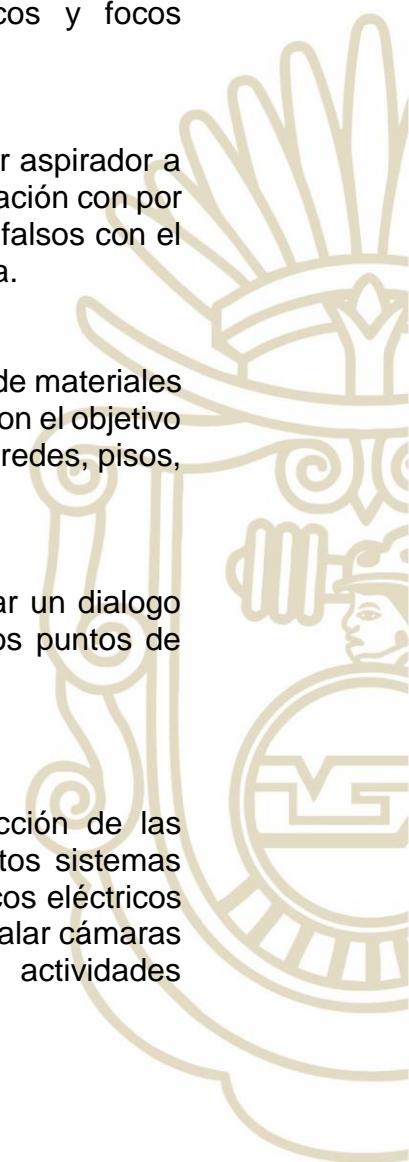
Una bóveda de seguridad es un objeto de diversos tamaños y hechas de materiales que dan resistencia para disminuir la posibilidad de ingresar al interior con el objetivo de proteger lo que se encuentre en su interior, instaladas dentro de paredes, pisos, muebles, de tal manera que no se pueda observar su ubicación.

SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN

Equipo electrónico que transmite video y sonido con el fin de generar un dialogo entre dos o más puntos de una edificación, generalmente uno de los puntos de instalación es en el exterior, a un costado del acceso principal.

EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO

Los equipos de seguridad son elementos que ayudan a la protección de las edificaciones dificultando ingresar de forma ilegal o sin permiso, estos sistemas pueden ser electrónicos que generan sonidos en altos decibeles, cercos eléctricos que dan descargas eléctricas al tocar líneas eléctricas, de video al instalar cámaras de video en los exteriores e interiores con el fin de observar actividades sospechosas.



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M ² EN UMAS
ELEMENTOS ACCESORIOS	HIDRONEUMÁTICOS	EAA	1.94
	PANELES SOLARES	EAB	1.98
	CALENTADORES SOLARES	EAC	1.98
	GENERADOR DE GASOLINA DIÉSEL	EAD	2.59
	CALDERA	EAE	1.10
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	EAF	2.25
	PANTALLA DE PROYECCIÓN	EAG	1.59
	SISTEMA DE ASPIRACIÓN CENTRAL	EAH	3.65
	BÓVEDA DE SEGURIDAD	EAI	4.56
	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	EAJ	4.35
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAK	8.42

7.- OBRAS COMPLEMENTARIAS.

BARDAS

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

CELOSÍAS

Elementos fabricados de madera, materiales pétreos, de metal, aluminio, que sirven para delimitar espacios exteriores e interiores en una edificación.

REJAS

Una reja es un elemento que da seguridad a las edificaciones adosadas a puertas y ventanas hechas de metal, madera, aluminio, con múltiples formas y tamaños según el diseño arquitectónico.



ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

PÉRGOLAS

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

JARDINES

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

FUENTES Y ESPEJO DE AGUA

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

TERRAZAS

Es un espacio exterior o interior parcialmente techado con diversos materiales, generalmente son localizadas en las azoteas o en plantas inferiores adosadas a las habitaciones con vista hacia los jardines, cocheras, patios, o exteriores de la edificación.

BALCONES

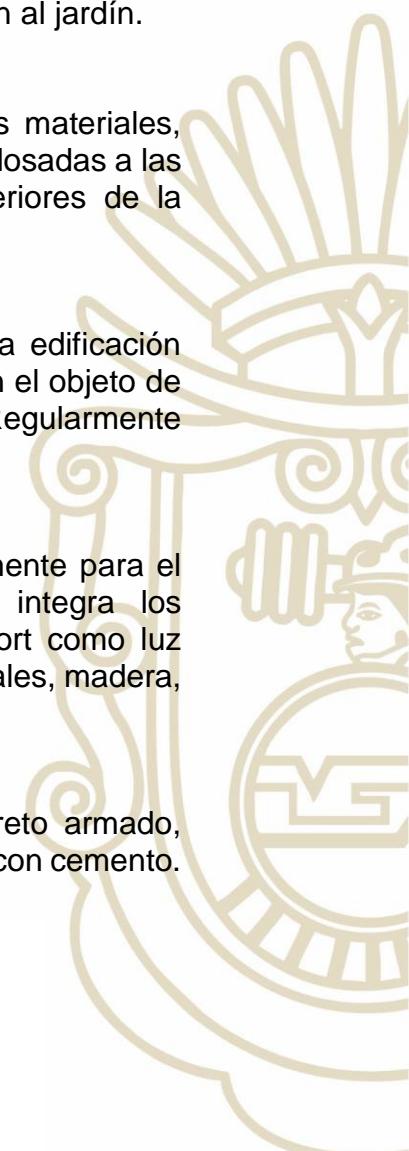
Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación destinado a dar un espacio hacia los exteriores de la construcción con el objeto de dar iluminación, ventilación o ser un espacio de ocio y descanso. Regularmente delimitados con una reja o un pretil hecho de diversos materiales.

COCINAS INTEGRALES

Una cocina integral son los muebles de cocina diseñados especialmente para el espacio con que cuenta la habitación que será la cocina e integra los electrodomésticos en ella, también puede tener elementos de confort como luz interior o inferiores a los gabinetes. Fabricadas en con diversos materiales, madera, metal, concreto, cerámica, fibrocemento.

ALBERCA Y CHAPOTEADERO

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





CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

COBERTIZOS

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

PAVIMENTACIÓN

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

ESTACIONAMIENTO

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

PALAPA

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

CASETA DE VIGILANCIA

Espacio usado para control de acceso a los predios y seguridad del mismo.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	1.65
	CELOSÍAS	OCB	0.98
	REJAS	OCC	1.05
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCD	1.10
	PÉRGOLAS	OCE	1.89
	JARDINES	OCF	1.10



	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCG	2.95
	TERRAZAS	OCH	1.76
	BALCONES	OCI	1.52
	COCINAS INTEGRALES	OCJ	2.15
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCL	2.78
	COBERTIZOS	OCM	1.10
	PAVIMENTACIÓN	OCO	2.99
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCP	1.64
	ESTACIONAMIENTO	OCQ	2.46
	PALAPA	OCS	2.94
	CASETA DE VIGILANCIA	OCT	3.56

TRANSITORIOS

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

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

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

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



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

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cuajinicuilapa, 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 331 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 CUAJINICUILAPA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)