

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 Igualapa 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 Igualapa, 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 PRE/136/2025, de fecha 07 de octubre de 2025, el Ciudadano Profr. Alfredo González Nicolás, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Igualapa, 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 Igualapa, 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 15 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/0294-39/2025 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 **Igualapa, 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 3 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 **Igualapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.*

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o colonias de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintos sectores 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 Unitarios de Construcción, se considera el valor por metros cuadrados de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizado en su estructura, acabados y manos de obra aplicada en ellos, clasificándola según: USO: habitacional, precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena; se procedió a la formulación de Tabla Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.

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

CUARTO. - Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar

un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad, los cuales representan un **15.17%** con respecto al valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **1.86%** con respecto al valor comercial, lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo para el ejercicio fiscal 2026.

El H. Ayuntamiento municipal constitucional de Igualapa, Gro., con apoyo del personal de la dirección de catastro municipal, propone los siguientes incrementos: Colonias:

Colonia Centro incrementa de 1.32 a 1.40 UMAS, representando un 6.06 %.

Colonia Barrio La Gachupina incrementa de 1.31 a 1.60 UMAS, representando un 22.14 %.

Colonia Barrio Yolloxochitl incrementa de 1.30 a 1.34 UMAS, representando un 3.08 %.

Representando un porcentaje de incremento promedio del **8.91%**, respecto a la tabla de valores catastrales del ejercicio fiscal 2025, en los valores de construcción se propone un incremento del **27.60%**, con respecto a las tablas de valores catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2025, así mismo se continuara con la misma tasa del **6 al millar** anual para el cobro del impuesto predial y, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año el descuento del 12% y el 10% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2026, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Igualapa, Guerrero.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera y a las

localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a la siguiente tabla:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	LOCALIDAD
SECTOR CATASTRAL 001					
12	Guerrero	036	Igualapa	0001	Igualapa
12	Guerrero	036	Igualapa	0002	Acalmani
12	Guerrero	036	Igualapa	0003	Colonia Enrique Rodríguez Cruz
12	Guerrero	036	Igualapa	0004	La Libertad
12	Guerrero	036	Igualapa	0005	Chacalapa
12	Guerrero	036	Igualapa	0006	Llano Grande de los Hilarios
12	Guerrero	036	Igualapa	0008	La Reforma
12	Guerrero	036	Igualapa	0009	San José Buenavista
12	Guerrero	036	Igualapa	0010	San Juan de los Llanos
12	Guerrero	036	Igualapa	0011	Tepatahuac
12	Guerrero	036	Igualapa	0012	La Victoria
12	Guerrero	036	Igualapa	0019	El Capulín
12	Guerrero	036	Igualapa	0024	Chimalapa
12	Guerrero	036	Igualapa	0025	Llano Grande de Juárez

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:

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.

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

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

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

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

$$FFE = Fe/8$$

Fe: Frente de lote en estudio

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

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

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

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

DESNIVEL POR	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

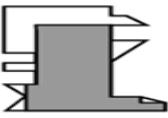
D-2). Desnivel. (Fd) Variación de 0.60 a 1.00

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 ESQUEMA	NOMBRE	EFICIENCIA	CLAVE
	Porción anterior $Ffo = \sqrt{\frac{Rreg}{STo}}$	$Rreg = 1.00(SPa/STo)$	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 Epi = 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.

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.

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 APPLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

En donde

Fed = Factor por edad.

V_u = 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 **PMI/116/2025**, fechado el 02 de septiembre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/901/2025** de fecha **03 de septiembre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: “**por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.**”

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 **Igualapa, 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 **Igualapa, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el primer mes, el 12% en el segundo mes y en el tercer mes un 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 **Igualapa, 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 **Igualapa, 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 DC/116/2025 fechado el 03 de septiembre de 2025, el Presidente del H. Ayuntamiento del Municipio de Igualapa, el Profesor. Alfredo González Nicolás, 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 Igualapa, mediante oficio número SFA/SI/CGC/952/2025, de fecha 17 de septiembre de 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 proponen incrementos de la siguiente manera: en la Colonia “Centro” incrementa de 1.32 a 1.40 UMÁS, representando un 6.06% en la Colonia “Barrio La Gachupina” incrementa de 1.31. a 1.60 umas, representando un 22.14% en la Colonia Barrio Yolloxochitl” incrementa de 1.30 a 1.34% umás, representando un 3.08%; representando un porcentaje promedio del 8.91% y en los valores de construcción se propone un incremento del 27.60% respecto a los valores catastrales del año 2025, aprobados por el Congreso del Estado de Guerrero.”

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 Igualapa, 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 **Igualapa, 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 Igualapa 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 333 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 IGUALAPA 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 **Igualapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

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

N/P	SECTOR	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREA EN UMAS	
			COMUNICACIÓN CENTROS DE CONSUMO	
			MENOS DE 1-20 HAS.	MAS DE 20-HAS
1	000	TERRENOS DE HUMEDAD	64.67	64.67
2	000	TERRENOS DE RIEGO	64.67	64.67
3	000	TERRENOS DE TEMPORAL	32.33	32.33
4	000	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	12.93	12.93
5	000	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	6.46	6.46

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

RÚSTICOS 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 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.

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 que pueden servir de alimento para el ganado.

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

SECTOR CATASTRAL 001

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIAS				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	HIDALGO	1.40
001	001	002	GALEANA	1.40
001	001	003	MONTERREY	1.40
001	001	004	CUAUHTEMOC	1.40
001	001	005	MELCHOR OCAMPO	1.40
001	001	006	VICENTE GUERRERO	1.40
001	001	007	ALTAMIRANO	1.40
001	001	008	REFORMA	1.40
001	001	009	ALVAREZ	1.40
001	001	010	NABOR OJEDA CABALLERO	1.40
001	001	011	ITURBIDE	1.40
001	001	012	OBREGON	1.40
001	001	013	CALLE SIN NOMBRE	1.40
COLONIA 002 BARRIO NUEVO				
001	002	001	GALEANA	1.31
001	002	002	MONTERREY	1.31
001	002	003	HIDALGO	1.31
001	002	004	MELCHOR OCAMPO	1.31

001	002	005	VICENTE GUERRERO	1.31
001	002	006	CALLE SIN NOMBRE	1.31
COLONIA 003 BARRIO LA PLAYA				
001	003	001	ALDAMA	1.31
001	003	002	ENRIQUE RODRIGUEZ	1.31
001	003	003	CARRANZA	1.31
001	003	004	ALVAREZ	1.31
001	003	005	MELCHOR OCAMPO	1.31
001	003	006	FRANCISCO I MADERO	1.31
001	003	007	CALLE SIN NOMBRE	1.31
001	003	008	CALLE SIN NOMBRE	1.31
COLONIA 004 BARRIO LA POZA				
001	004	001	ALVAREZ	1.31
001	004	002	MELCHOR OCAMPO	1.31
001	004	003	HIDALGO	1.31
001	004	004	NABOR OJEDA CABALLERO	1.31
001	004	005	HIDALGO	1.31
001	004	006	CALLE SIN NOMBRE	1.31
001	004	007	CALLE SIN NOMBRE	1.31
COLONIA 005 BARRIO LA GACHUPINA				
001	005	001	NABOR OJEDA CABALLERO	1.60
001	005	002	MORELOS	1.60
001	005	003	NIÑO PERDIDO	1.60
001	005	004	CALLE SIN NOMBRE	1.60
001	005	005	CALLE SIN NOMBRE	1.60
COLONIA 006 BARRIO DEL PANTEON				
001	006	001	ITURBIDE	1.31
001	006	002	NETZAHUALCOYOTL	1.31
001	006	003	CUAUHTEMOC	1.31
001	006	004	CALLE SIN NOMBRE	1.31
COLONIA 007 BARRIO TEPETALES				
001	007	001	FRANCISCO I MADERO	1.30
001	007	002	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	007	003	CALLE SIN NOMBRE	1.30
COLONIA 008 BARRIO DEL TEPEYAC				
001	008	001	ALDAMA	1.30
001	008	002	BARRANCA	1.30

001	008	003	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	008	004	SALIDA A LA LIBERTAD	1.30
001	008	005	OBREGON	1.30
001	008	006	LA PIPILA	1.30
001	008	007	CALLE SIN NOMBRE	1.30
COLONIA 009 BARRIO LA VILLITA				
001	009	001	LA PIPILA	1.30
001	009	002	NIÑO HEROES	1.30
001	009	003	FRANCISCO I MADERO	1.30
001	009	004	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	009	005	CALLE SIN NOMBRE	1.30
COLONIA 010 BARRIO YOLOXOCHITL				
001	010	001	LA PIPILA	1.34
001	010	002	NIÑO HEROES	1.34
001	010	003	REFORMA	1.34
001	010	004	FRANCISCO I MADERO	1.34
001	010	005	CALLE SIN NOMBRE	1.34
COLONIA 011 LA CAMPECINA				
001	011	001	MELCHOR OCAMPO	1.30
001	011	002	HIDALGO	1.30
001	011	003	MONTERREY	1.30
001	011	004	CALLE SIN NOMBRE	1.30
COLONIA 012 BARRIO DEL PANTEON				
001	012	001	RENE JUAREZ	1.30
001	012	002	CUAUHTEMOC	1.30
001	012	003	NETZAHUALCOYOTL	1.30
001	012	004	CALLE SIN NOMBRE	1.30
COLONIA 013 CERVANTE DELGADO				
001	013	001	EMILIANO ZAPATA	1.30
001	013	002	MATAMOROS	1.30
001	013	003	SENTIMIENTO DE LA NACION	1.30
001	013	004	ALLENDE	1.30
001	013	005	ABASOLO	1.30
001	013	006	CALLE SIN NOMBRE	1.30
COLONIA 014 COLONIA DEL PRI				
001	014	001	GALEANA ALVAREZ	1.30
001	014	002	HERMENEGILDO GALEANA	1.30

001	014	003	CALLE SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 015 LLANO GRANDE DE JUAREZ				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 016 SAN JOSÉ BUENAVISTA				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 017 ACALMANI				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 018 LA VICTORIA				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 019 LLANO GRANDE DE LOS HILARIOS				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 020 LA LIBERTAD				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 021 SAN JUAN DE LOS LLANOS				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 022 COLONIA RENRIQUE RODRIGUEZ				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 023 LA REFORMA				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 024 EL CAPULIN				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 025 CHIMALAPA				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 026 CHACALAPA				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30

001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 027 TEPATAUAC				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	1.30
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

ECONÓMICA

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

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

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

REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dasas 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. Superficie entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

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

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e 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, 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/M ² . EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.00
	ECONÓMICA	HAB	1.05
	REGULAR	HAC	1.20
	BUENA	HAD	1.35
	MUY BUENA	HAE	1.50



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, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.89
	REGULAR	COB	1.01
	BUENA	COC	1.14
	MUY BUENA	COD	1.25

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 **Igualapa, 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 **Igualapa, 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 333 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 IGUALAPA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

