

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

### CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 03 de diciembre del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecpanapa, del estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO”**

*La Comisión de Hacienda conforme a lo establecido en el artículo 256 de nuestra Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, realizaron el análisis de esta iniciativa, conforme al procedimiento que a continuación se describe:*

*En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

*En el apartado denominado “Consideraciones” las y los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.*

*En el apartado referido al “Contenido de la iniciativa”, a efecto de clarificar lo señalado por el Municipio, se hace una transcripción de las consideraciones expuestas sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

*En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2026 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y*

*En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento*

*del municipio de **Tecoanapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.*

## I. ANTECEDENTES GENERALES

*Por oficio número PM/005/2025, del 14 de octubre de 2025, el Ciudadano Lic. Juvenal Poblete Velázquez, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecoanapa**, 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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tecoanapa**, 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/0317-67/2025, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de decreto respectivo.*

## II. CONSIDERACIONES

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

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



*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 extraordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2025, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tecoanapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecoanapa**, 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 zona; 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, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, especiales: alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico 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 Reglamentos citados, 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, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular, 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 que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **4.79%** y un **1.31%** respectivamente,

y que están por debajo de los valores comerciales en un **1,996.91%** y **8,028.04%** respectivamente, por lo que para el presente Proyecto se propone realizar un incremento promedio del **5%**, en los **Valores de Uso de Suelo Rústico**, en **Valores de Uso de Suelo Urbano** y en los **Valores de Construcción**.

Así mismo se propone agregar **10 colonias** y **38 calles**, agregándoles un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

| NUM. PROG.                        | NOMBRE DE CALLE                         | VALOR EN UMAS |
|-----------------------------------|---|---------------|
| <b>COLONIA SAN JUAN</b>           |   |               |
| 1                                 | CERRADA 5 DE MAYO 4                     | 1.74          |
| 2                                 | IGNACIO LEYVA QUIÑONEZ                  | 1.74          |
| 3                                 | 3 DE MAYO                               | 1.74          |
| 4                                 | EL PANTEON                              | 1.74          |
| 5                                 | LA LOMITA (CERCA EL EX CENTRO DE SALUD) | 1.74          |
| 6                                 | ANDADOR SAN JUAN                        | 1.74          |
| 7                                 | CALLEJON SAN JUAN                       | 1.74          |
| <b>COLONIA PUESTA DEL SOL</b>     |   |               |
| 8                                 | MAXIMINO MENDOZA CHAVEZ                 | 1.74          |
| 9                                 | LUCANO MENDOZA CHAVEZ                   | 1.74          |
| <b>COLONIA EL AMATE</b>           |   |               |
| 10                                | ARBOLEDA                                | 1.74          |
| 11                                | SEVERIANO LEYVA                         | 1.74          |
| 12                                | LOS GUAYABOS                            | 1.74          |
| <b>COLONIA RENACIMIENTO</b>       |   |               |
| 13                                | RAMON LEYVA                             | 1.74          |
| <b>COLONIA JOVERITO</b>           |   |               |
| 14                                | CALLE SIN NOMBRE                        | 1.74          |
| <b>FRACCIONAMIENTO EL ENCANTO</b> |   |               |
| 15                                | MAURO DIAZ                              | 1.74          |
| <b>COLONIA LA LAJA</b>            |   |               |
| 16                                | ELPIDIO LOAEZA                          | 1.74          |
| <b>COLONIA TRES PALOS</b>         |   |               |
| 17                                | MORELOS                                 | 1.74          |
| <b>COLONIA LOS ROBLES</b>         |   |               |
| 18                                | LOS ALMENDROS                           | 1.74          |
| 19                                | PRIMERA CERRADA LOS ALMENDROS           | 1.74          |
| 20                                | SEGUNDA CERRADA LOS ALMENDROS           | 1.74          |

|                                   |   |      |
|-----------------------------------|---|------|
| 21                                | TERCERA CERRADA LOS ALMENDROS               | 1.74 |
| <b>COLONIA LAS ACACIAS</b>        |   |      |
| 22                                | PRIVADA LOS ABUELOS                         | 1.74 |
| 23                                | CARRETERA NACIONAL TIERRA COLORADA - AYUTLA | 1.74 |
| <b>COLONIA EL MANGAL</b>          |   |      |
| 24                                | CALLE SIN NOMBRE                            | 1.74 |
| <b>COLONIA FLOR DE LA JAMAICA</b> |   |      |
| 25                                | JAMAICA ROSALIS                             | 1.24 |
| 26                                | JAMAICA COLIMA                              | 1.24 |
| 27                                | JAMAICA SUDAN                               | 1.24 |
| 28                                | JAMAICA COTZALZIN                           | 1.24 |
| 29                                | JAMAICA TECOANAPA                           | 1.24 |
| 30                                | MAJAHUA                                     | 1.24 |
| <b>COLONIA JARDINES</b>           |   |      |
| 31                                | AZUCENA                                     | 1.83 |
| 32                                | DALIA                                       | 1.83 |
| 33                                | ORQUIDEA                                    | 1.83 |
| 34                                | JAZMIN                                      | 1.83 |
| 35                                | BUGAMBILIA                                  | 1.83 |
| 36                                | TERESITA                                    | 1.83 |
| 37                                | GIRASOLES                                   | 1.83 |
| 38                                | TULIPANES                                   | 1.83 |

Así también se continuará con la misma tasa del **8 al millar**, además se continuará apoyando al contribuyente que entre durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del **Ejercicio fiscal 2026** con un descuento del 15% en enero, el 12% en el mes de febrero y 8% para el mes de marzo, 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 a las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

**QUINTO.-** Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se 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 homogénea más próximo.

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, **se establecen una sola zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y sus colonias, así como a las**

**localidades en el sector catastral 001, y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas**

## SECTOR CATASTRAL 001

| MAPA      | CVE_ENT | NOM_ENT  | NOM_ABR | CVE_MUN | NOM_MUN   | CVE_LOC | NOM_LOC                           |
|-----------|---------|----------|---------|---------|-----------|---------|-----------------------------------|
| 120560001 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0001    | Tecoanapa                         |
| 120560002 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0002    | El Amatal                         |
| 120560003 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0003    | Las Ánimas                        |
| 120560004 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0004    | Barrio Nuevo                      |
| 120560005 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0005    | Buenavista de Allende             |
| 120560006 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0006    | Carabalincito                     |
| 120560007 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0007    | El Carrizo                        |
| 120560008 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0008    | Las Crucitas                      |
| 120560009 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0009    | Cruz Quemada                      |
| 120560010 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0010    | El Charco                         |
| 120560011 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0011    | Chautipa                          |
| 120560012 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0012    | La Estrella                       |
| 120560013 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0013    | El Guayabo                        |
| 120560014 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0014    | Huamuchapa                        |
| 120560015 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0015    | Huerta Grande                     |
| 120560016 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0016    | Lagunillas                        |
| 120560017 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0017    | El Limón                          |
| 120560018 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0018    | Los Magueyitos                    |
| 120560019 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0019    | Mecatepec                         |
| 120560020 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0020    | Ocotitlán                         |
| 120560021 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0021    | Ochoapa                           |
| 120560022 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0022    | San Juan las Palmas               |
| 120560023 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0023    | Las Palmitas                      |
| 120560024 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0024    | Parota Seca                       |
| 120560025 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0025    | Las Parotillas (Las Parotillitas) |
| 120560026 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0026    | El Pericón                        |
| 120560027 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0027    | La Perseverancia                  |
| 120560028 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0028    | Pochotillo                        |
| 120560029 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0029    | El Potrero                        |
| 120560030 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0030    | Rancho Nuevo                      |



| MAPA      | CVE_ENT | NOM_ENT  | NOM_ABR | CVE_MUN | NOM_MUN   | CVE_LOC | NOM_LOC                                   |
|-----------|---------|----------|---------|---------|-----------|---------|---|
| 120560031 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0031    | Rancho Viejo                              |
| 120560033 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0033    | San Francisco                             |
| 120560034 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0034    | San Martín                                |
| 120560035 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0035    | Santa Rosa                                |
| 120560036 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0036    | Los Sauces                                |
| 120560037 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0037    | Los Saucitos                              |
| 120560038 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0038    | El Tecorral                               |
| 120560039 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0039    | Tecuantepéc                               |
| 120560040 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0040    | El Techale                                |
| 120560041 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0041    | Tehuitzingo                               |
| 120560042 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0042    | El Tejolote                               |
| 120560043 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0043    | El Tejoruco (Tejoruco)                    |
| 120560044 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0044    | Tejoruquito                               |
| 120560045 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0045    | Tepintepec                                |
| 120560046 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0046    | Tlayoyotépec                              |
| 120560047 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0047    | Villa Hermosa                             |
| 120560048 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0048    | Xalpatláhuac                              |
| 120560051 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0051    | La Colonia de Río Nexpa (La Colonia)      |
| 120560052 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0052    | El Zanate                                 |
| 120560058 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0058    | Lázaro Cárdenas (Colonia Lázaro Cárdenas) |
| 120560059 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0059    | La Ceiba                                  |
| 120560061 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0061    | Parotilla                                 |
| 120560062 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0062    | Rancho Cartio (Rancho Huerta)             |
| 120560063 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0063    | Rancho Lauro Chávez Ramírez               |
| 120560074 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0074    | Crucero de Tepintepec                     |
| 120560077 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0077    | Rancho Lamberto (Rancho los Morales)      |
| 120560079 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0079    | Crucero de Tecuantepéc                    |
| 120560081 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0081    | Los Ramos                                 |
| 120560083 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0083    | Cabaña de los Tecolotes                   |
| 120560085 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0085    | Oaxacolco                                 |
| 120560086 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0086    | La Piedra Ancha                           |
| 120560087 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0087    | Quinta la Huerta                          |
| 120560088 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0088    | Los Teodoritos(El Aterrizaje)             |
| 120560089 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0089    | La Ceibita                                |
| 120560090 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0090    | Patlachasco                               |



| MAPA      | CVE_ENT | NOM_ENT  | NOM_ABR | CVE_MUN | NOM_MUN   | CVE_LOC | NOM_LOC                                  |
|-----------|---------|----------|---------|---------|-----------|---------|--|
| 120560091 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0091    | Colonia Nueva Reforma                    |
| 120560092 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0092    | Flor de la Jamaica [Unidad Habitacional] |
| 120560093 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0093    | Pueblo Largo                             |
| 120560094 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0094    | La Finca                                 |
| 120560095 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0095    | Piedra Parada                            |
| 120560096 | 12      | Guerrero | Gro.    | 056     | Tecoanapa | 0096    | La Lagunita (Los Manantiales)            |

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

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

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

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

##### TIPO DE PREDIO

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

##### FACTOR

- 1.20
- 1.00
- 0.80

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

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

##### UBICACIÓN DEL PREDIO

- Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)
- Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)
- Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)
- Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)
- Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)

##### FACTOR

- 0.50
- 1.00
- 1.15
- 1.25
- 1.35

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



$$FFe = Fe/8$$

*Fe: Frente del lote en estudio*

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

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

*Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:*  
 $Fir = Fp * Fd * Ff$

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

*Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente*

| DESNIVEL POR METRO  | PENDIENTE % | FACTOR DE CASTIGO | FACTOR APPLICABLE |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| 0.00  | 0.0%        | 0.00              | 1.00              |
|  | 0.01        | 0.02              | 0.98              |
|  | 0.02        | 0.04              | 0.96              |
| 0.03  | 3.0%        | 0.06              | 0.94              |
| 0.04  | 4.0%        | 0.07              | 0.93              |
| 0.05  | 5.0%        | 0.08              | 0.92              |
| 0.06  | 6.0%        | 0.10              | 0.90              |
| 0.08  | 8.0%        | 0.12              | 0.88              |
| 0.10  | 10.0%       | 0.14              | 0.86              |
| 0.12  | 12.0%       | 0.16              | 0.84              |
| 0.16  | 16.0%       | 0.19              | 0.81              |
| 0.20  | 20.0%       | 0.22              | 0.78              |
| 0.24  | 24.0%       | 0.24              | 0.76              |
| 0.28  | 28.0%       | 0.25              | 0.75              |
| 0.32  | 32.0%       | 0.27              | 0.73              |
| 0.36  | 36.0%       | 0.28              | 0.72              |
| 0.40  | 40.0%       | 0.30              | 0.70              |

|      |        |      |      |
|------|--------|------|------|
| 0.50 | 50.0%  | 0.32 | 0.68 |
| 0.60 | 60.0%  | 0.34 | 0.66 |
| 0.80 | 80.0%  | 0.37 | 0.63 |
| 1.00 | 100.0% | 0.40 | 0.60 |

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

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

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

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

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

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

| DESNIVEL O ALTURA EN METROS | PENDIENTE % | FACTOR APPLICABLE |
|-----------------------------|-------------|-------------------|
| 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 |

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

| 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       |

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

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

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

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

En donde:

*Ffo*= Factor de Forma

*Rreg = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.*

*STo= Superficie Total del Terreno.*

### FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

| USO                                     | CLASIFICACIÓN |            |       |       |           |
|---|---------------|------------|-------|-------|-----------|
|   | BAJA          | ECONÓMIC A | 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        |

### FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

*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 Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **CM/016/OCT/2025**, fechado el **15 de octubre del 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; con el oficio número **SFA/SI/CGC/1125/2025**, de fecha **15 de octubre del 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 **4.79%** y un **1.31%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **1,996.91%** y **8,028.04%** respectivamente, por lo que para el presente Proyecto se propone realizar un incremento promedio del **5%**, **en los Valores de Uso de Suelo Rústico, en Valores de Uso de Suelo Urbano y en los Valores de Construcción**, respecto a la Tabla de Valores del año 2025.

Así mismo se propone agregar **10 colonias** y **38 calles**, agregándoles un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

| NUM. PROG.                    | NOMBRE DE CALLE                         | VALOR EN UMAS |
|-------------------------------|---|---------------|
| <b>COLONIA SAN JUAN</b>       |   |               |
| 1                             | CERRADA 5 DE MAYO 4                     | 1.74          |
| 2                             | IGNACIO LEYVA QUIÑONEZ                  | 1.74          |
| 3                             | 3 DE MAYO                               | 1.74          |
| 4                             | EL PANTEON                              | 1.74          |
| 5                             | LA LOMITA (CERCA EL EX CENTRO DE SALUD) | 1.74          |
| 6                             | ANDADOR SAN JUAN                        | 1.74          |
| 7                             | CALLEJON SAN JUAN                       | 1.74          |
| <b>COLONIA PUESTA DEL SOL</b> |   |               |
| 8                             | MAXIMINO MENDOZA CHAVEZ                 | 1.74          |
| 9                             | LUCANO MENDOZA CHAVEZ                   | 1.74          |
| <b>COLONIA EL AMATE</b>       |   |               |
| 10                            | ARBOLEDA                                | 1.74          |
| 11                            | SEVERIANO LEYVA                         | 1.74          |
| 12                            | LOS GUAYABOS                            | 1.74          |
| <b>COLONIA RENACIMIENTO</b>   |   |               |
| 13                            | RAMON LEYVA                             | 1.74          |
| <b>COLONIA JOVERITO</b>       |   |               |

|                                   |   |      |
|-----------------------------------|---|------|
| 14                                | CALLE SIN NOMBRE                            | 1.74 |
| <b>FRACCIONAMIENTO EL ENCANTO</b> |   |      |
| 15                                | MAURO DIAZ                                  | 1.74 |
| <b>COLONIA LA LAJA</b>            |   |      |
| 16                                | ELPIDIO LOAEZA                              | 1.74 |
| <b>COLONIA TRES PALOS</b>         |   |      |
| 17                                | MORELOS                                     | 1.74 |
| <b>COLONIA LOS ROBLES</b>         |   |      |
| 18                                | LOS ALMENDROS                               | 1.74 |
| 19                                | PRIMERA CERRADA LOS ALMENDROS               | 1.74 |
| 20                                | SEGUNDA CERRADA LOS ALMENDROS               | 1.74 |
| 21                                | TERCERA CERRADA LOS ALMENDROS               | 1.74 |
| <b>COLONIA LAS ACACIAS</b>        |   |      |
| 22                                | PRIVADA LOS ABUELOS                         | 1.74 |
| 23                                | CARRETERA NACIONAL TIERRA COLORADA - AYUTLA | 1.74 |
| <b>COLONIA EL MANGAL</b>          |   |      |
| 24                                | CALLE SIN NOMBRE                            | 1.74 |
| <b>COLONIA FLOR DE LA JAMAICA</b> |   |      |
| 25                                | JAMAICA ROSALIS                             | 1.24 |
| 26                                | JAMAICA COLIMA                              | 1.24 |
| 27                                | JAMAICA SUDAN                               | 1.24 |
| 28                                | JAMAICA COTZALZIN                           | 1.24 |
| 29                                | JAMAICA TECOANAPA                           | 1.24 |
| 30                                | MAJAHUA                                     | 1.24 |
| <b>COLONIA JARDINES</b>           |   |      |
| 31                                | AZUCENA                                     | 1.83 |
| 32                                | DALIA                                       | 1.83 |
| 33                                | ORQUIDEA                                    | 1.83 |
| 34                                | JAZMIN                                      | 1.83 |
| 35                                | BUGAMBILIA                                  | 1.83 |
| 36                                | TERESITA                                    | 1.83 |
| 37                                | GIRASOLES                                   | 1.83 |
| 38                                | TULIPANES                                   | 1.83 |

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 y de Construcción para el Municipio de **Tecoanapa**, 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 **Tecoanapa**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, el 12% en febrero y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2026.*

*Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Tecoanapa**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanen de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

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

*La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2025, para que el incremento del próximo año 2026 sea el que determine el INEGI,*

y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Tecoanapa**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, **propone** una tasa de 8 al millar para el 2026, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que se propone un incremento promedio del 5% en valores del suelo urbano, rústico y de construcción respectivamente, para el ejercicio fiscal 2026 respecto del ejercicio fiscal anterior, y que se realizó la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, por lo que esta Comisión dictaminadora, determinó respetar los valores catastrales propuestos por el Ayuntamiento y validados por la Dirección de Catastro, y que conserva la tasa de 8 al millar para 2026, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.**

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

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

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número CM/016/OCT/2025, fechado el 15 de octubre de 2025, el H. Ayuntamiento de **Tecoanapa**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1125/2025, de fecha 15 de octubre de 20254, emite

contestación de la manera siguiente: “*su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento. Se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 4.79% y un 1.31% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,996.91% y 8,028.04% respectivamente, por lo que para el presente Proyecto se propone realizar un incremento promedio del 5%, en los Valores de Uso de Suelo Rústico, en valores de Uso de Suelo Urbano y en los Valores de Construcción, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas. Así mismo se propone agregar 10 colonias y 38 calles, agregándoles un valor homologado a calles con condiciones similares.*”

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “*Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecpanapa, 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 337 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TECOANAPA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecoanapa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

Definición de **VALOR EN UMA POR M<sup>2</sup>**: es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, que, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

### SECTOR CATASTRAL 000:

| No.<br>PROG. | CARACTERÍSTICAS                         | VALORES 2026 POR HA. EN UMA'S                       |   |
|--------------|---|---|---|
|              |   | Distancia a vías de comunicación centros de consumo | Distancia a vías de comunicación centros de consumo |
|              |   | A Menos de 20Km                                     | A más de 20 Km                                      |
| 1            | TERRENOS DE RIEGO                       | 385.50  | 192.75  |
| 2            | TERRENOS DE HUMEDAD (COCOTERO Y OTROS). | 385.50  | 192.75  |
| 3            | TERRENOS DE TEMPORAL.                   | 248.01  | 96.37   |

|   |  |        |        |
|---|--|--------|--------|
| 4 | TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE       | 40.37  | 58.68  |
| 5 | TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.         | 42.82  | 37.68  |
| 6 | MONTE ALTO EN LA EXPLOTACIÓN FORESTAL  | 621.37 | 310.68 |
| 7 | MONTE ALTO SIN LA EXPLOTACIÓN FORESTAL | 621.37 | 310.68 |

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:**

**1. TERRENOS DE RIEGO.**

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

**2. TERRENOS DE HUMEDAD.**

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

**3. TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

**4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

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

**5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

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

## **6. TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

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

## **7. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

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

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

### **SECTOR CATASTRAL 001:**

| SECTOR CATASTRAL              | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE CALLE           | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|-------------------------------|---------|-------|---------------------------|--|
| <b>SECTOR CATASTRAL 001</b>   |         |       |                           |  |
| <b>001.- COLONIA CENTRO</b>   |         |       |                           |  |
| 001                           | 001     | 001   | PLAZA ZARAGOZA            | 2.24   |
| 001                           | 001     | 002   | NARCISO MENDOZA           | 2.24   |
| 001                           | 001     | 003   | BENITO JUÁREZ             | 2.24   |
| 001                           | 001     | 004   | AQUILES SERDÁN            | 2.24   |
| 001                           | 001     | 005   | MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA | 2.24   |
| 001                           | 001     | 006   | ADOLFO LÓPEZ MATEOS       | 2.24   |
| 001                           | 001     | 007   | PLAN DE AYUTLA            | 2.24   |
| 001                           | 001     | 008   | CALLEJÓN SIN NOMBRE       | 2.24   |
| 001                           | 001     | 009   | IGNACIO ALLENDE           | 2.24   |
| 001                           | 001     | 010   | VICENTE GUERRERO          | 2.24   |
| 001                           | 001     | 011   | EMILIO CARRANZA           | 2.24   |
| 001                           | 001     | 012   | MATAMOROS                 | 2.24   |
| <b>002.- COLONIA SAN JUAN</b> |         |       |                           |  |

|                                     |     |     |   |      |
|-------------------------------------|-----|-----|---|------|
| 001                                 | 002 | 001 | IGNACIO M. ALTAMIRANO   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 002 | 5 DE MAYO   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 003 | BENITO JUÁREZ, HASTA<br>INTERSECCIÓN PLUTARCO ELÍAS<br>CALLES | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 004 | REFORMA   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 005 | GENERAL OCTAVIO LEYVA GARCÍA                                  | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 006 | CERRADA 5 DE MAYO 1   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 007 | CERRADA 5 DE MAYO 2   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 008 | CERRADA 5 DE MAYO 3   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 009 | CERRADA 5 DE MAYO 4   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 010 | PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ                                    | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 011 | JUAN N. ÁLVAREZ   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 012 | PLUTARCO ELÍAS CALLES   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 013 | PROLONGACION IGNACIO MANUEL<br>ALTAMIRANO                     | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 014 | SIN NOMBRE (CERCA DEL PANTEON)                                | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 015 | MARIANO MATAMOROS   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 016 | SIN NOMBRE (CERCA DE LA LOMITA)                               | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 017 | UNION Y GROGRESO  | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 018 | IGNACIO LEYVA QUIÑONEZ  | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 019 | 3 DE MAYO   | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 020 | EL PANTEON  | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 021 | LA LOMITA (CERCA EL EX CENTRO DE<br>SALUD)                    | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 022 | ANDADOR SAN JUAN  | 1.74 |
| 001                                 | 002 | 023 | CALLEJON SAN JUAN   | 1.74 |
| <b>003.- COLONIA PUESTA DEL SOL</b> |     |     |   |      |
| 001                                 | 003 | 001 | MAXIMINO MENDOZA CHAVEZ                                       | 1.74 |
| 001                                 | 003 | 002 | LUCANO MENDOZA CHAVEZ   | 1.74 |
| 001                                 | 003 | 003 | EL VALIJERO   | 1.74 |
| <b>004.- COLONIA EL AMATE</b>       |     |     |   |      |
| 001                                 | 004 | 001 | ARBOLEDA  | 1.74 |

|                                       |     |     |                            |      |
|---------------------------------------|-----|-----|----------------------------|------|
| 001                                   | 004 | 002 | SEVERIANO LEYVA            | 1.74 |
| 001                                   | 004 | 003 | LOS GUAYABOS               | 1.74 |
| <b>005. COLONIA RENACIMIENTO</b>      |     |     |                            |      |
| 001                                   | 005 | 001 | RAMON LEYVA                | 1.74 |
| <b>006.- COLONIA LA GUADALUPANA</b>   |     |     |                            |      |
| 001                                   | 006 | 001 | ALLENDE                    | 1.74 |
| 001                                   | 006 | 002 | 5 DE FEBRERO               | 1.74 |
| 001                                   | 006 | 003 | NIÑOS HEROES               | 1.74 |
| 001                                   | 006 | 004 | CUAUHTÉMOC                 | 1.74 |
| <b>007 COLONIA JOVERITO</b>           |     |     |                            |      |
| 001                                   | 007 | 001 | CALLE SIN NOMBRE           | 1.74 |
| <b>008 FRACCIONAMIENTO EL ENCANTO</b> |     |     |                            |      |
| 001                                   | 008 | 001 | MAURO DIAZ                 | 1.74 |
| <b>009 COLONIA LA LAJA</b>            |     |     |                            |      |
| 001                                   | 009 | 001 | PLAN DE AYUTLA             | 1.74 |
| 001                                   | 009 | 002 | JUSTO SIERRA               | 1.74 |
| 0001                                  | 009 | 003 | JOSE MARIA MORELOS Y PAVON | 1.74 |
| 0001                                  | 009 | 004 | RIO BALSAS                 | 1.74 |
| 0001                                  | 009 | 005 | RIO AMAZONAS               | 1.74 |
| 0001                                  | 009 | 006 | RIO BRAVO                  | 1.74 |
| 0001                                  | 009 | 007 | FRACCIONAMIENTO LA JUNTA   | 1.74 |
| 0001                                  | 009 | 008 | EL PERDÓN                  | 1.74 |
| 001                                   | 009 | 009 | ELPIDIO LOAEZA             | 1.74 |
| <b>010 COLONIA TRES PALOS</b>         |     |     |                            |      |
| 001                                   | 010 | 001 | FRANCISCO I. MADERO.       | 1.74 |
| 001                                   | 010 | 002 | PRIMERO DE MAYO            | 1.74 |
| 001                                   | 010 | 003 | MORELOS                    | 1.74 |
| <b>011 COLONIA MAGISTERIO</b>         |     |     |                            |      |
| 001                                   | 011 | 001 | EMILIANO ZAPATA            | 1.74 |
| 001                                   | 011 | 002 | CERRADA BENITO MORALES     | 1.74 |
| 001                                   | 011 | 003 | IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO  | 1.74 |

|  |     |     |   |      |
|--|-----|-----|---|------|
| 001                                    | 011 | 004 | JAIME TORRES BODET                          | 1.74 |
| 001                                    | 011 | 005 | JOSE VASCONCELOS                            | 1.74 |
| 001                                    | 011 | 006 | RUBÉN MORA GUTIÉRREZ                        | 1.74 |
| 001                                    | 011 | 007 | ARMONIA                                     | 1.74 |
| 001                                    | 011 | 008 | SEGUNDA CERRADA ARMONÍA                     | 1.74 |
| <b>012 COLONIA LOS ROBLES</b>          |     |     |   |      |
| 001                                    | 012 | 001 | LOS ALMENDROS                               | 1.74 |
| 001                                    | 012 | 002 | PRIMERA CERRADA LOS ALMENDROS               | 1.74 |
| 001                                    | 012 | 003 | SEGUNDA CERRADA LOS ALMENDROS               | 1.74 |
| 001                                    | 012 | 004 | TERCERA CERRADA LOS ALMENDROS               | 1.74 |
| <b>013 COLONIA LAS ACACIAS</b>         |     |     |   |      |
| 001                                    | 013 | 001 | PRIVADA LOS ABUELOS                         | 1.74 |
| 001                                    | 013 | 002 | CARRETERA NACIONAL TIERRA COLORADA - AYUTLA | 1.74 |
| <b>014 COLONIA SAN ISIDRO</b>          |     |     |   |      |
| 001                                    | 014 | 001 | PROLONGACION AQUILES SERDÁN                 | 1.74 |
| 001                                    | 014 | 002 | FRANCISCO I MADERO                          | 1.74 |
| 001                                    | 014 | 003 | LA ALMENDRA                                 | 1.74 |
| 001                                    | 014 | 004 | JESUS TAMARIT HERNANDEZ                     | 1.74 |
| <b>015 COLONIA EL MANGAL</b>           |     |     |   |      |
| 001                                    | 015 | 001 | CALLE SIN NOMBRE                            | 1.74 |
| <b>016 COLONIA IGNACIO B. RAMIREZ.</b> |     |     |   |      |
| 001                                    | 016 | 001 | ORQUÍDEA                                    | 1.37 |
| 001                                    | 016 | 002 | ROSA  | 1.37 |
| 001                                    | 016 | 003 | NARDO                                       | 1.37 |
| 001                                    | 016 | 004 | JAMAICA                                     | 1.37 |
| 001                                    | 016 | 005 | CALLEJÓN SIN NOMBRE                         | 1.37 |
| 001                                    | 016 | 006 | SIN NOMBRE                                  | 1.37 |
| <b>017 COLONIA FLOR DE LA JAMAICA</b>  |     |     |   |      |
| 001                                    | 017 | 001 | JAMAICA ROSALIS                             | 1.24 |
| 001                                    | 017 | 002 | JAMAICA COLIMA                              | 1.24 |
| 001                                    | 017 | 003 | JAMAICA SUDAN                               | 1.24 |

|                                  |     |     |                   |      |
|----------------------------------|-----|-----|-------------------|------|
| 001                              | 017 | 004 | JAMAICA COTZALZIN | 1.24 |
| 001                              | 017 | 005 | JAMAICA TECOANAPA | 1.24 |
| 001                              | 017 | 006 | MAJAHUA           | 1.24 |
| <b>018 COLONIA JARDINES</b>      |     |     |                   |      |
| 001                              | 018 | 001 | AZUCENA           | 1.83 |
| 001                              | 018 | 002 | DALIA             | 1.83 |
| 001                              | 018 | 003 | ORQUIDEA          | 1.83 |
| 001                              | 018 | 004 | JAZMIN            | 1.83 |
| 001                              | 018 | 005 | BUGAMBILIA        | 1.83 |
| 001                              | 018 | 006 | TERESITA          | 1.83 |
| 001                              | 018 | 007 | GIRASOLES         | 1.83 |
| 001                              | 018 | 008 | TULIPANES         | 1.83 |
| <b>LOCALIDADES DEL MUNICIPIO</b> |     |     |                   |      |
| <b>019 LAS ANIMAS</b>            |     |     |                   |      |
| 001                              | 019 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |
| <b>020 HUAMUCHAPA</b>            |     |     |                   |      |
| 001                              | 020 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |
| <b>021 SAUCITOS</b>              |     |     |                   |      |
| 001                              | 021 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |
| <b>022 SAN JUAN LAS PALMAS</b>   |     |     |                   |      |
| 001                              | 022 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |
| <b>023 SAN MARTIN</b>            |     |     |                   |      |
| 001                              | 023 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |
| <b>024 SANTA ROSA</b>            |     |     |                   |      |
| 001                              | 024 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |
| <b>025 PAROTA SECA</b>           |     |     |                   |      |
| 001                              | 025 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |
| <b>026 HUERTA GRANDE</b>         |     |     |                   |      |
| 001                              | 026 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |
| <b>027 RANCHI NUEVO</b>          |     |     |                   |      |
| 001                              | 027 | 001 | CALLE SIN NOMBRE  | 0.44 |

| <b>028 TEHUITZINGO</b>       |     |     |                  |      |
|------------------------------|-----|-----|------------------|------|
| 001                          | 028 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>029 LOS SAUCES</b>        |     |     |                  |      |
| 001                          | 029 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>030 LAZARO CARDENAS</b>   |     |     |                  |      |
| 001                          | 030 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>031 TEJORUQUITO</b>       |     |     |                  |      |
| 001                          | 031 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>032 EL TEJOLOTE</b>       |     |     |                  |      |
| 001                          | 032 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>033 EL POTRERO</b>        |     |     |                  |      |
| 001                          | 033 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>034 TEJORUCO</b>          |     |     |                  |      |
| 001                          | 034 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>035 LAS CRUCITAS</b>      |     |     |                  |      |
| 001                          | 035 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>036 EL TECORRAL</b>       |     |     |                  |      |
| 001                          | 036 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>037 XALPATLAHUAC</b>      |     |     |                  |      |
| 001                          | 037 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>038 OCOTITLAN</b>         |     |     |                  |      |
| 001                          | 038 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>039 CARABALINCITO</b>     |     |     |                  |      |
| 001                          | 039 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>040 COLONIA RIO NEXPA</b> |     |     |                  |      |
| 001                          | 040 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>041 CRUZ QUEMADA</b>      |     |     |                  |      |
| 001                          | 041 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>042 EL LIMON</b>          |     |     |                  |      |
| 001                          | 042 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |

|                             |     |     |                  |      |
|-----------------------------|-----|-----|------------------|------|
| <b>043 EL ZANATE</b>        |     |     |                  |      |
| 001                         | 043 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>044 EL GUAYABO</b>       |     |     |                  |      |
| 001                         | 044 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>045 EL AMATAL</b>        |     |     |                  |      |
| 001                         | 045 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>046 RANCHO VIEJO</b>     |     |     |                  |      |
| 001                         | 046 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>047 LA PERSEVERANCIA</b> |     |     |                  |      |
| 001                         | 047 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>048 TLAYOYOTEPEC</b>     |     |     |                  |      |
| 001                         | 048 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>049 VILLA HERMOSA</b>    |     |     |                  |      |
| 001                         | 049 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>050 POCHOTILLO</b>       |     |     |                  |      |
| 001                         | 050 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>051 SAN FRANCISCO</b>    |     |     |                  |      |
| 001                         | 051 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>052 LOS MAGUEYITOS</b>   |     |     |                  |      |
| 001                         | 052 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>053 LA ESTRELLA</b>      |     |     |                  |      |
| 001                         | 053 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>054 PAROTILLAS</b>       |     |     |                  |      |
| 001                         | 054 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>055 TECOANTEPEC</b>      |     |     |                  |      |
| 001                         | 055 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>056 EL CHARCO</b>        |     |     |                  |      |
| 001                         | 056 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>057 TEPINTEPEC</b>       |     |     |                  |      |
| 001                         | 057 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |

| <b>058 EL PERICON</b>               |     |     |                  |      |
|-------------------------------------|-----|-----|------------------|------|
| 001                                 | 058 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>059 MECATEPEC</b>                |     |     |                  |      |
| 001                                 | 059 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>060 BUENAVISTA</b>               |     |     |                  |      |
| 001                                 | 060 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>061 OCHOAPA</b>                  |     |     |                  |      |
| 001                                 | 061 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>062 EL CARRIZO</b>               |     |     |                  |      |
| 001                                 | 062 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>063 BARRIO NUEVO</b>             |     |     |                  |      |
| 001                                 | 063 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>064 EL TECHALE</b>               |     |     |                  |      |
| 001                                 | 064 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>065 LAGUNILLAS</b>               |     |     |                  |      |
| 001                                 | 065 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>066 DELEGACIÓN NUEVA REFORMA</b> |     |     |                  |      |
| 001                                 | 066 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>067 CHAUTIPA</b>                 |     |     |                  |      |
| 001                                 | 067 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |
| <b>068 LAS PALMITAS</b>             |     |     |                  |      |
| 001                                 | 068 | 001 | CALLE SIN NOMBRE | 0.44 |

### **III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

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

##### **USO HABITACIONAL:**

###### **PRECARIA.**

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. 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 delosa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

## INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos. Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Claros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías 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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

## INTERÉS MEDIO.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se 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 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno. Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, 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, fachada, 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 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno. Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, 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 fachada, 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 CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|---------------------|----------------|-----------------------|--|
| <b>HABITACIONAL</b> | PRECARIA       | HAA                   | 0.62   |
|                     | ECONÓMICA      | HAB                   | 0.75   |
|                     | INTERES SOCIAL | HAC                   | 1.00   |
|                     | REGULAR        | HAD                   | 1.12   |
|                     | INTERES MEDIO  | HAE                   | 1.24   |
|                     | BUENA          | HAF                   | 1.49   |
|                     | MUY BUENA      | HAG                   | 1.87   |

### **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. Cementación 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.**

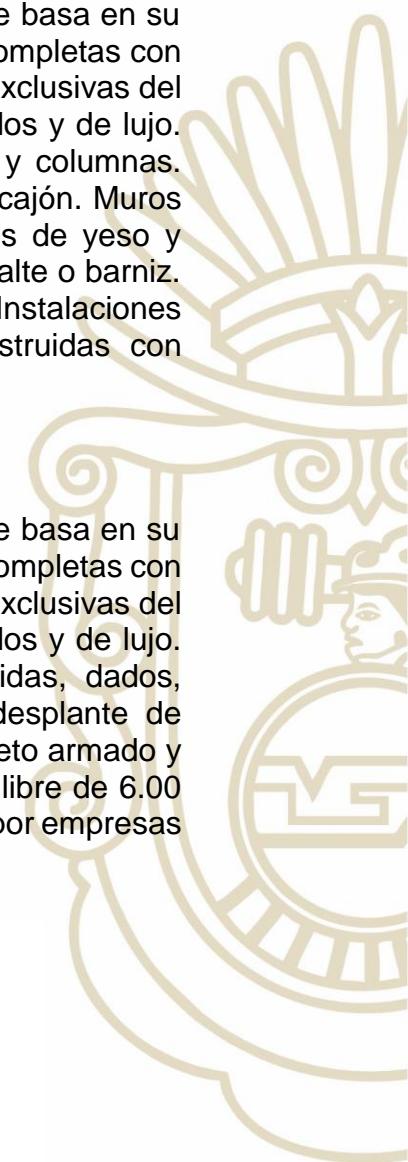
Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.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

## **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, contratabes 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 CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|------------------|------------------------|-----------------------|--|
| <b>COMERCIAL</b> | ECONÓMICA              | COA                   | 2.73   |
|                  | REGULAR                | COB                   | 3.98   |
|                  | BUENA                  | COC                   | 5.22   |
|                  | MUY BUENA              | COD                   | 6.22   |
|                  | TIENDA DE AUTOSERVICIO | COE                   | 9.94   |

## INDUSTRIAL:

### ECONÓMICA.

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

### LIGERA.

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

### MEDIANA.

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos

que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

## PESADA.

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

| USO        | CLASE     | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|------------|-----------|-----------------------|--|
| INDUSTRIAL | ECONÓMICA | INA                   | 2.86   |
|            | LIGERA    | INB                   | 2.98   |
|            | MEDIANA   | INC                   | 3.48   |
|            | PESADA    | IND                   | 4.85   |

## 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 mediante autofinanciamiento o 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 dasa 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 CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|-----------------------|-----------|-----------------------|--|
| EDIFICIOS DE OFICINAS | REGULAR   | EOA                   | 3.85   |
|                       | BUENA     | EOB                   | 4.47   |
|                       | MUY BUENA | EOC                   | 5.22   |

## CISTERNAS.

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



| USO              | CLASE     | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|------------------|-----------|-----------------------|--|
| <b>CISTERNAS</b> | REGULAR   | OAB                   | 3.85   |
|                  | BUENA     | OBB                   | 4.47   |
|                  | MUY BUENA | OCB                   | 5.22   |

## OBRAS COMPLEMENTARIAS:

### ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

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

### ALBERCA.

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

### BARDAS DE TABIQUE.

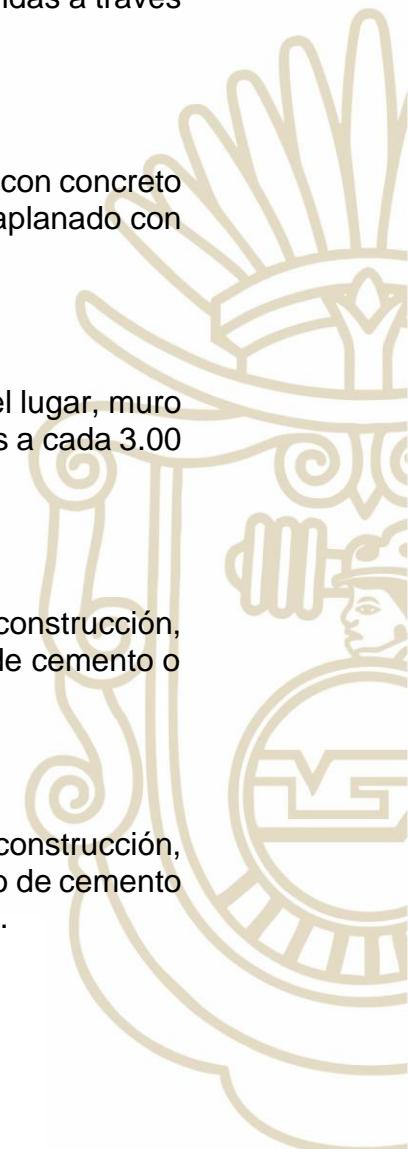
Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00 metros.

### ÁREAS JARDINADAS.

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

### PALAPAS.

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



## VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

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

| USO                          | CLASE                             | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--|
| <b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b> | ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO       | OCA                   | 1.87   |
|                              | ESTACIONAMIENTO CUBIERTO          | OCB                   | 3.73   |
|                              | ALBERCAS                          | OCC                   | 1.37   |
|                              | BARDAS DE TABIQUE                 | OCD                   | 2.24   |
|                              | AREAS JARDINADAS                  | OCE                   | 0.75   |
|                              | PALAPAS                           | OCF                   | 2.49   |
|                              | VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS | OCG                   | 4.97   |

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y de Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del año 2026.

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

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

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



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

**ARTÍCULO QUINTO.** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tecoanapa**, 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 337 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TECOANAPA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

