

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 Tlacoachistlahuaca, 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 **Tlacoachistlahuaca**, 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 PMTG/203/2025, del 13 de octubre de 2025, el Ciudadano Arq. Emmanuel Cuevas Rodríguez, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlacoachistlahuaca**, 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 **Tlacoachistlahuaca**, 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/0317-73/2025, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solis 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

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

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 09 de octubre de 2025, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tlacoachistlahuaca, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.**

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlacoachistlahuaca, 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 tomando en cuenta su ubicación, el uso predominante de los predios, los servicios urbanos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, tratándose de los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos de desarrollo o de consumo, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, tratándose de los predios rústicos; y las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.

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

Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO. - Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Tlacoachistlahuaca, con apoyo del personal de la Dirección de Obras Públicas, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **7.60%** y un **1.54%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **1,373.09%** y **6,914.94%** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar **ningún incremento**.

Sin embargo se propone una tasa del **3 al millar** para el ejercicio fiscal 2026, del mismo modo para los valores de terreno y construcción no se realizó modificación alguna; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 30% durante el primer, el 20% en el segundo mes y un 12% durante el tercer mes, en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con la credencial INAPAM, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2026.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de los sectores catastrales dentro del



municipio, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal y a las localidades y el sector catastral 000 corresponde a los terrenos rústicos del municipio, de acuerdo a las siguientes tablas:

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

SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	001	El Capulín
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	002	Cruz Alta
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	003	Rancho Cuananchinicha
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	004	La Guadalupe
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	005	Guadalupe Mano De León
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	006	Huehuetonoc
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	007	Jicayan De Tovar
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	008	El Limón Guadalupe
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	009	Las Minas
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	010	Rancho Viejo
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	011	San Cristóbal
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	012	San Isidro
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	013	San Jerónimo
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	014	San Martín
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	015	San Pedro Cuitlapán
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	016	Santa Cruz Yucucaní
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	017	Terrero Venado
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	018	La Trinidad
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	019	Yoloxochitl
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	020	Jiquimillas
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	021	Papaloapan

12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	022	Plan Mamey
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	023	Llano Del Tigre
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	024	San José
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	025	Tierra Colorada
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	026	Juquila Yucucani
12	Guerrero	62	Tlacoachistlahuaca	027	Llano Grande

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	FACTOR
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio	0.80

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

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

$$Ffe = Fe/8$$



Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

Aplicable 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 APLICABLE
	0.00	0.00	1.00
	0.05	0.04	0.96
	1.00	0.07	0.93
	2.00	0.14	0.86
	3.00	0.21	0.79
	4.00	0.28	0.72
	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60

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

De aplicación 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 APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

<i>De 6.01 a 7.00</i>	0.90	<i>De 16.01 a 17.00</i>	0.70
<i>De 7.01 a 8.00</i>	0.88	<i>De 17.01 a 18.00</i>	0.68
<i>De 8.01 a 9.00</i>	0.86	<i>De 18.01 a 19.00</i>	0.66
<i>De 9.01 a 10.00</i>	0.84	<i>De 19.01 a 20.00</i>	0.64
<i>De 10.01 a 11.00</i>	0.82	<i>De 20.01 en adelante</i>	0.62

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENA.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **DCTG/52/2025**, fechado el **24 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1011/2025**, de fecha **25 de septiembre del presente año**, emite contestación de la manera siguiente: “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 7.60% y un 1.54% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,373.09% y 6,914.94% respectivamente, Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

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

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

IV. CONCLUSIONES:

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Tlacoachistlahuaca**, 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 **Tlacoachistlahuaca**, 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 30% en el mes de enero, el 20% en febrero, y el 12% en el mes de 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 **Tlacoachistlahuaca**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

En el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo 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 **Tlacoachistlahuaca**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, **propone** una tasa de 3 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, y se **observó que mantienen los valores catastrales de 2025, conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro**, por lo que esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2025, y la tasa de 3 al millar para 2026, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

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

DCTG/52/2025, fechado el 24 de septiembre de 2025, el H. Ayuntamiento de **Tlacoachistlahuaca, 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/1011/2025, de fecha 25 de septiembre de 2025, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento. Se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 7.60% y un 1.54% respectivamente, sin embargo, para el presente proyecto no se propone realizar ningún incremento, respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados”.**

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 Tlacoachistlahuaca, 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 340 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 TLACOACHISTLAHUACA, 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 **Tlacoachistlahuaca**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

Definición de **VALOR EN UMA POR M2**: es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, 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.

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

SECTOR CATASTRAL 000:

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA	
			MENOS DE 20 KM, VALOR EN UMA	MAS DE 20 KM VALOR EN UMA
000	1	Terreno de riego	24.38	19.51
000	2	Terrenos de humedad	21.94	17.07
000	3	Terreno de temporal	12.19	7.31
000	4	Terreno de agostadero laborable	8.53	3.66
000	5	Terreno de agostadero cerril	6.10	1.22
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles	48.76	39.01

		para explotación forestal.		
000	7	Terrenos de explotación minera (metales y demás derivados de estos)	548.59	487.63

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:

1. TERRENOS DE RIEGO.

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

2. TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3. TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION 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.

7. TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACION FORESTAL.

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
001 EL TANCON				
001	001	001	5 de mayo	0.62
001	001	002	sin nombre	0.49
001	001	003	Salida a Rancho Cuanachinicha	0.49
001	001	004	Callejones sin nombre	0.49
001	001	005	Andadores sin nombre	0.49
002 EL CALVARIO				
001	002	001	Av. Universidad	0.64
001	002	002	Benito Juárez	0.64
001	002	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	002	004	Callejones sin nombre	0.49
001	002	005	Andadores sin nombre	0.49
003 EL CAMPO				
001	003	001	Lázaro Cárdenas	0.64
001	003	002	Todas las calles sin nombre	0.62
001	003	003	callejones sin nombre	0.62
001	003	005	Andadores sin nombre	0.49
004 EL GUAPINOLE				
001	004	001	Moctezuma	0.62
001	004	002	Cuauhtémoc	0.62
001	004	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	004	004	Callejones sin nombre	0.62
001	004	005	Andadores sin nombre	0.62
005 LAS FLORES				
001	005	001	Juan Aldama	0.64
001	005	002	Emiliano Zapata	0.64
001	005	003	Colosio	0.64
001	005	004	Callejones sin nombre	0.62
001	005	005	Todas calles sin nombre	0.62
001	005	006	Andadores sin nombre	0.62
006 CANTA RANA				
001	006	001	Juan del Carmen	0.64

001	006	002	Venustiano Carranza	0.64
001	006	003	Vicente Guerrero	0.64
001	006	004	Callejones sin nombre	0.62
001	006	005	Todas las calles sin nombre	0.62
001	006	006	Andadores sin nombre	0.62
007 LOMA LUCERO				
001	007	001	Callejones sin nombre	0.49
001	007	002	Todas las calles sin nombre	0.49
001	007	003	Andadores sin nombre	0.49
008 CENTRO				
001	008	001	Agustín de Iturbide	0.64
001	008	002	Independencia	0.64
001	008	003	Ignacio Allende	0.64
001	008	004	Revolución	0.64
001	008	005	Miguel Hidalgo	0.64
001	008	006	José María Morelos y Pavón	0.64
001	008	007	Callejones sin nombre	0.62
001	008	008	Todas las calles sin nombre	0.62
001	008	009	Andadores sin nombre	0.62
009 EL PANTEÓN				
001	009	001	Juan del Carmen	0.64
001	009	002	Agustín Melgar	0.64
001	009	003	Amp. Lázaro Cárdenas	0.64
001	009	004	Callejones sin nombre	0.62
001	009	005	Todas las calles sin nombre	0.62
001	009	006	Andadores sin nombre	0.62
010 EL VIVERO				
001	010	001	Venustiano Carranza	0.62
001	010	002	Callejones sin nombre	0.62
001	010	003	Todas las calles sin nombre	0.62
001	010	004	Andadores sin nombre	0.62
011 SAN PEDRO				
001	011	001	Nicolas Bravo	0.62
001	011	002	Cuitláhuac	0.62
001	011	003	Callejones sin nombre	0.62
001	011	004	Todas las calles sin nombre	0.62
001	011	005	Andadores sin nombre	0.62
012 JUQUILITA				
001	012	001	Mariano Abasolo	0.49

001	012	002	Callejones sin nombre	0.49
001	012	003	Todas las calles sin nombre	0.49
001	012	004	Andadores sin nombre	0.49
013 SAN FRANCISCO				
001	013	001	Ignacio Zaragoza	0.64
001	013	002	Corregidora	0.64
001	013	003	Mariano Matamoros	0.64
001	013	004	Constitucional	0.64
001	013	005	Niños Héroes	0.64
001	013	006	5 de febrero	0.64
001	013	007	Francisco I. Madero	0.64
001	013	008	Callejones sin nombre	0.62
001	013	009	Todas las calles sin nombre	0.62
001	013	010	Andadores sin nombre	0.62
014 LAS BRISAS				
001	013	001	Álvaro Obregón	0.49
001	013	002	Andador las brisas	0.49
001	013	003	Callejones sin nombre	0.49
001	013	004	Todas las calles sin nombre	0.49
001	013	005	Andadores sin nombre	0.49
015 EL CAPULÍN				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.62
002	015	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	015	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	015	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
016 CRUZ ALTA				
002	016	001	SIN NOMBRE	0.62
002	016	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	016	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	016	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
017 RANCHO CUANANCHINICHA				
002	017	001	SIN NOMBRE	0.62
002	017	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	017	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	017	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
018 LA GUADALUPE				

002	018	001	SIN NOMBRE	0.62
002	018	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	018	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	018	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
019 GUADALUPE MANO DE LEÓN				
002	019	001	SIN NOMBRE	0.62
002	019	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	019	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	019	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
020 HUEHUETONOC				
002	020	001	SIN NOMBRE	0.62
002	020	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	020	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	020	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
021 JICAYAN DE TOVAR				
002	021	001	SIN NOMBRE	0.62
002	021	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	021	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	021	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
022 EL LIMÓN GUADALUPE				
002	022	001	SIN NOMBRE	0.62
002	022	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	022	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	022	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
023 LAS MINAS				
002	023	001	SIN NOMBRE	0.62
002	023	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	023	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	023	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
024 RANCHO VIEJO				
002	024	001	SIN NOMBRE	0.62
002	024	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	024	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62

002	024	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
025 SAN CRISTÓBAL				
002	025	001	SIN NOMBRE	0.62
002	025	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	025	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	025	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
026 SAN ISIDRO				
002	026	001	SIN NOMBRE	0.62
002	026	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	026	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	026	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
027 SAN JERÓNIMO				
002	027	001	SIN NOMBRE	0.62
002	027	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	027	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	027	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
028 SAN MARTÍN				
002	028	001	SIN NOMBRE	0.62
002	028	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	028	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	028	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
029 SAN PEDRO CUITLAPAN				
002	029	001	SIN NOMBRE	0.62
002	029	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	029	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	029	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
030 SANTA CRUZ YUCUCANI				
002	030	001	SIN NOMBRE	0.62
002	030	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	030	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	030	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
031 TERRERO VENADO				
002	031	001	SIN NOMBRE	0.62
002	031	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49

002	031	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	031	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
032 LA TRINIDAD				
002	032	001	SIN NOMBRE	0.62
002	032	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	032	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	032	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
033 YOLOXÓCHITL				
002	033	001	SIN NOMBRE	0.62
002	033	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	033	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	033	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
034 JIQUIMILLAS				
002	034	001	SIN NOMBRE	0.62
002	034	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	034	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	034	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
035 PAPALOAPAN				
002	035	001	SIN NOMBRE	0.62
002	035	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	035	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	035	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
036 PLAN MAMEY				
002	036	001	SIN NOMBRE	0.62
002	036	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	036	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	036	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
037 LLANO DEL TIGRE				
002	037	001	SIN NOMBRE	0.62
002	037	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	037	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	037	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
038 SAN JOSÉ				

002	038	001	SIN NOMBRE	0.62
002	038	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	038	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	038	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
039 TIERRA COLORADA				
002	039	001	SIN NOMBRE	0.62
002	039	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	039	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	039	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
040 JUQUILA YUCUCANI				
002	040	001	SIN NOMBRE	0.62
002	040	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	040	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	040	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62
041 LLANO GRANDE				
002	041	001	SIN NOMBRE	0.62
002	041	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.49
002	041	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.62
002	041	004	ANDADORES SIN NOMBRE	0.62

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

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

USO HABITACIONAL:

PRECARIA.

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

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de

madera o sin estructuras; muros de carizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

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

ECONÓMICA.

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

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

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

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y 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.

BUENA.

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



del terreno.

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

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

MUY BUENA.

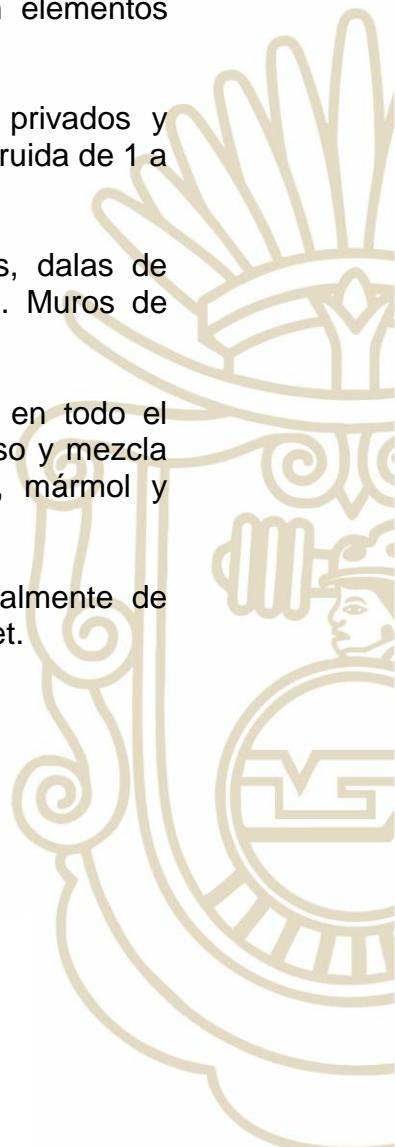
Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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





III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2026			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.59
	ECONÓMICA	HAB	0.83
	REGULAR	HAC	0.95
	BUENA	HAD	1.18
	MUY BUENA	HAE	2.37

USO COMERCIAL:

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dasas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	3.55
	REGULAR	COB	4.73
	BUENA	COC	5.92

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 **Tlacoachistlahuaca**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

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



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

ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tlacoachistlahuaca**, 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 340 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 TLACOACHISTLAHUACA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

