

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

### CONSIDERANDO

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

### **“METODOLOGÍA DE TRABAJO”**

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

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

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

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

*En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para el 2025 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y*

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

*del municipio de **Tlacoapa, 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 156//2025, de fecha 13 de octubre de 2025, el Ciudadano Arq. Alfredo Cantú Faustino, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlacoapa, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlacoapa, 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/0201-74/2024** de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso del Estado y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

## II. CONSIDERACIONES

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

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

y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tlacoapa, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

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

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: USO: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, hoteles de 1 a 4 estrellas, hotel 5 estrellas, hotel gran lujo, 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, 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 aptitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

**CUARTO.-** 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 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, 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 **7.55%** y un **1.48%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **1,230.55%** y **8,220.95%** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento.

Así mismo se continuará con la misma tasa del **3.5 al millar para el ejercicio fiscal 2026**; del mismo se apoyará al contribuyente cuando pague la totalidad del impuesto predial del ejercicio 2026, **con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero**, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

**QUINTO.-** Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, los 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 a la zona catastral homogénea más próxima.

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

#### SECTOR CATASTRAL 000

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Suelo
12	Guerrero	63	Tlacoapa	Terrenos Rústicos

**SECTOR CATASTRAL 001**

<b>Clave Entidad</b>	<b>Nombre Entidad</b>	<b>Clave Municipio</b>	<b>Nombre Municipio</b>	<b>Clave de Localidad</b>	<b>Nombre de la Localidad</b>
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630001	Tlacoapa
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630002	Ahuehuete
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630003	El campanario
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630005	Chirimoyo
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630006	Plan de Guadalupe
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630008	El mirador
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630009	Piedra escalera
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630011	Sabana
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630013	Tenamazapa
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630014	Tlacotepec
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630016	Xocoapa
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630018	Ahuejuyos asaltados (el ahuejuyo)
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630019	Tecolutla
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630020	Barranca nopalera
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630021	Los mangos (cuadrilla los mangos)
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630026	Buena vista
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630032	Barranca perico
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630034	San Miguel Tenamazapa (san miguelito)
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630035	Kilómetro doce
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630036	San Miguel Buenavista
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630037	Agua zarca
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630038	Cerro viejo
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630040	Colonia San José
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630041	Vista hermosa
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630047	Barranca cangrejo
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630048	Cerro Guadalupe
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630050	La magueyera
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630040	San marcos

<b>Clave Entidad</b>	<b>Nombre Entidad</b>	<b>Clave Municipio</b>	<b>Nombre Municipio</b>	<b>Clave de Localidad</b>	<b>Nombre de la Localidad</b>
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630052	Los candelario (barranca los viejitos)
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630055	Llano San Francisco
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630059	Piedra de lodo
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630060	Xonacatepec
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630061	Xonacatlán
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630062	Barranca zorro (rancho manuel galeana)
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630064	Loma linda vista
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630065	Llano verde
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630066	Ninguno
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630067	Tierra colorada de los nachi
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630068	Plan jacaranda
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630069	El duraznal
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630004	El capulín
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630007	Metlapilapa
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630010	Xochistlahuaca
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630012	Sabino de Guadalupe
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630015	Totomixtlahuaca
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630012	El carrizal
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630023	Cruz de gallo
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630028	Tepetates
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630033	Laguna seca
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630039	Potrero ciénega
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630042	Colonia linda vista (colonia renacimiento)
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630049	Cuatro caminos (tierra colorada)
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630053	Llano chiquito
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630054	Llano del tejocote
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630056	Llano zopilote
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630057	Majahuac de toro

Clave Entidad	Nombre Entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de Localidad	Nombre de la Localidad
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630058	Mata ñua ji
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630063	Cerro Ometepec
12	Guerrero	63	Tlacoapa	120630066	27 de septiembre

**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 cabecera de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

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

$$Ffe = \frac{Fe}{8}$$

Fe: Frente de lote en estudio

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

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

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

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

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

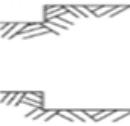
Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

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

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

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

	DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.00	1.00
	0.05	0.04	0.96
	1.00	0.07	0.93
	2.00	0.14	0.86

	3.00	0.21	0.79
	4.00	0.28	0.72
	5.00	0.34	0.66
	6.00	0.40	0.60

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

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

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	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

En donde:

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

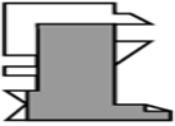
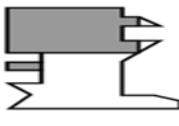
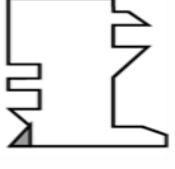
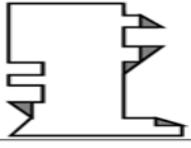
Ffo = Factor de Forma

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

STo = Superficie Total del Terreno.

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno sera el metros cuadrados.

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

Relación de Supo Facto	Supo	Relación de Supo Facto	Supo
De 0.00 a 2.00	1.00	De 11.01 a 12.00	0.80
De 2.01 a 3.00	0.98	De 12.01 a 13.00	0.78
De 3.01 a 4.00	0.96	De 13.01 a 14.00	0.76
De 4.01 a 5.00	0.94	De 14.01 a 15.00	0.74
De 5.01 a 6.00	0.92	De 15.01 a 16.00	0.72

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

### FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

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

Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

## FORMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde:  $Fed = ((Vu - E) * 0.90) + (Vu * 0.10)/Vu$

**Fed** = Factor por edad.

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

**E** = Edad Estimada de la construcción.

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **085/2025, de fecha 07 de Octubre 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1097/2025 de fecha 09 de Octubre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su “**Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas**”, se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **7.55%** y un **1.48%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **1,230.55%** y **8,220.95%** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento**, con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

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

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

## IV. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Tlacoapa, 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 **Tlacoapa, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, gozarán de un descuento del 12% y en el segundo mes un descuento del 10% exceptuando a los contribuyentes señalados en el artículo 8 fracción VIII de su ley de ingresos.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Tlacoapa, 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 Rústico, Urbano y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.*

*La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA.*

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Tlacoapa, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su iniciativa de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se mantiene del 3.5 al*

**millar anual** que se aplicaron en 2025, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

*En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número 0079/DC/TLACOAPA/2025 fechado el 06 de octubre de 2025, el Presidente del H. Ayuntamiento del Municipio de Tlacoapa, el C. Raymond Román Alarcón, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción; por lo que la Coordinación General de Catastro, dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, el C.P. Priciliano Rigoberto Ramírez García, Coordinador de dicha oficina, emitió la validación del proyecto de Tablas de Valores 2025, para el municipio de Tlacoapa, mediante oficio número SFA/SI/CGC/1051/2025, de fecha 06 de octubre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: "...su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.*

*Se observó que, derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 7.55% y un 1.48% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,230.35% y 8,220.35% respectivamente. Sin embargo, para el presente proyecto no se propone realizar ningún incremento, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del Estado para el ejercicio fiscal 2025."*

Se observa que en dichas tablas de valores de suelo urbano que hubo un incremento de 5%, por lo que, de acuerdo con la validación de la Coordinación General de Castrato señalada con anterioridad, se determinó que no incrementar; por lo que esta Comisión Dictaminadora, determinó adecuar las tablas de valores de suelo urbano de acuerdo a lo estipulado para el ejercicio fiscal 2025.

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

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

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

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

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Tlacoapa, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “*Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tlacoapa 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 341 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLACOAPA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

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

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

SECTOR	NÚMERO	DESCRIPCIÓN	VALOR P /HECTARIA EN UMA	
			MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
000	1	TERRENOS DE RIEGO.	59.18	47.34
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD.	59.18	47.34
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL.	59.18	47.34
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	59.18	47.34
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	59.18	47.34
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTA SUCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	59.18	47.34

## 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 de suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia de 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.

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

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 001, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

### SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: VALOR EN UMA POR M<sup>2</sup>, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), multiplicado por el valor en pesos de la UMA, que se encuentre

vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024/ POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA: 001 CENTRO</b>				
001	001	001	CALLE MIGUEL HIDALGO	0.40
001	001	002	CALLE BENITO JUAREZ	0.40
001	001	003	CALLE ALVARO OBREGON	0.40
001	001	004	CALLE IGNACIO ALLENDE	0.40
001	001	005	CALLE LOPEZ MATEOS	0.40
<b>COLONIA: 002 AVIACIÓN</b>				
001	002	001	CALLE GUADALUPE VICTORIA	0.35
001	002	002	CALLE CAMINOS VECINALES	0.35
<b>COLONIA: 003 ENTRE DOS RÍOS</b>				
001	003	001	CALLE 16 DE SEPTIEMBRE	0.35
<b>COLONIA: 004 FORTALECIMIENTO</b>				
001	004	001	CALLE SIN NOMBRE	0.35
001	004	002	CALLE SIN NOMBRE	0.35
<b>COLONIA: 005 PERIFERIA</b>				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	0.35
001	005	002	CALLE SIN NOMBRE	0.35
<b>COLONIA: 006 LA CAÑADA</b>				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.35
001	006	002	CALLE SIN NOMBRE	0.35
<b>COLONIA: 007 EL CALVARIO</b>				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.35
001	007	002	CALLE SIN NOMBRE	0.35
<b>COLONIA: 008 PROGRESO</b>				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.35

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024/ POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>COLONIA: 009 RENACIMIENTO</b>				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.35
001	009	002	CALLE SIN NOMBRE	0.35
<b>COLONIA: 010 LEJANA</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE	0.30
<b>COLONIA: 011 LINDA VISTA JUQUILITA</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
001	011	002	CALLE SIN NOMBRE	0.30
<b>COLONIA: 012 SAN CRISTÓBAL</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.30
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>001 AHUEHUETE</b>				
001	013	001	SIN NOMBRE	0.18
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>003 EL CAMPANARIO</b>				
001	014	001	SIN NOMBRE	0.18
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>005 CHIRIMOYO</b>				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.18
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>006 PLAN DE GUADALUPE</b>				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.18
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>008 EL MIRADOR</b>				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.18
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>009 PIEDRA ESCALERA</b>				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.18
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>011 SABANA</b>				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.18
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>013 TENAMAZAPA</b>				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.18
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>014 TLACOTEPEC</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024/ POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	021	001	SIN NOMBRE	0.18
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>016 XOCOAPA</b>				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.18
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>018 AHUEJUYOS ASALTADOS (EL AHUEJUYO)</b>				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.18
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>019 TECOLUTLA</b>				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.18
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>020 BARRANCA NOPALERA</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.18
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>021 LOS MANGOS (CUADRILLA LOS MANGOS)</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.18
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>026 BUENA VISTA</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.18
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>032 BARRANCA PERICO</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.18
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>034 SAN MIGUEL TENAMAZAPA (SAN MIGUELITO)</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.18
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>035 KILOMETRO DOCE</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.18
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>036 SAN MIGUEL BUENAVISTA</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.18
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>037 AGUA ZARCA</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.18
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>038 CERRO VIEJO</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.18

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024/ POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>040 COLONIA SAN JOSÉ</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.18
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>041 VISTA HERMOSA</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.18
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>047 BARRANCA CANGREJO</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.18
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>048 CERRO GUADALUPE</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.18
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>050 LA MAGUEYERA</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.18
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>040 SAN MARCOS</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.18
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>052 LOS CANDELARIO (BARRANCA LOS VIEJITOS)</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.18
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>055 LLANO SAN FRANCISCO</b>				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.18
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>059 PIEDRA DE LODO</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.18
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>060 XONACATEPEC</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.18
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>061 XONACATLÁN</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.18
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>062 BARRANCA ZORRO (RANCHO MANUEL GALEANA)</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.18
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024/ POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>064 LOMA LINDA VISTA</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.18
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>065 LLANO VERDE</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.18
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>066 NINGUNO</b>				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.18
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>067 TIERRA COLORADA DE LOS NACHI</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.18
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>068 PLAN JACARANDA</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.18
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>069 EL DURAZNAL</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.18
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>004 EL CAPULÍN</b>				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.18
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>007 METLAPILAPA</b>				
001	053	001	SIN NOMBRE	0.18
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>010 XOCHISTLAHUACA</b>				
001	054	001	SIN NOMBRE	0.18
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>012 SABINO DE GUADALUPE</b>				
001	055	001	SIN NOMBRE	0.18
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>015 TOTOMIXTLAHUACA</b>				
001	056	001	SIN NOMBRE	0.18
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>012 EL CARRIZAL</b>				
001	057	001	SIN NOMBRE	0.18
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>023 CRUZ DE GALLO</b>				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024/ POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	058	001	SIN NOMBRE	0.18
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>028 TEPEATES</b>				
001	059	001	SIN NOMBRE	0.18
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>033 LAGUNA SECA</b>				
001	060	001	SIN NOMBRE	0.18
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>039 POTRERO CIÉNEGA</b>				
001	061	001	SIN NOMBRE	0.18
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>042 COLONIA LINDA VISTA (COLONIA RENACIMIENTO)</b>				
001	062	001	SIN NOMBRE	0.18
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>049 CUATRO CAMINOS (TIERRA COLORADA)</b>				
001	063	001	SIN NOMBRE	0.18
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>053 LLANO CHIQUITO</b>				
001	064	001	SIN NOMBRE	0.18
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>054 LLANO DEL TEJOCOTE</b>				
001	065	001	SIN NOMBRE	0.18
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>056 LLANO ZOPILOTE</b>				
001	066	001	SIN NOMBRE	0.18
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>057 MAJAHUAC DE TORO</b>				
001	067	001	SIN NOMBRE	0.18
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>058 MATA ÑUA JI</b>				
001	068	001	SIN NOMBRE	0.18
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>063 CERRO OMETEPEC</b>				
001	069	001	SIN NOMBRE	0.18
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18
<b>066 27 DE SEPTIEMBRE</b>				
001	070	001	SIN NOMBRE	0.18

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024/ POR M <sup>2</sup> EN UMA
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.18

### III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES 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, predominio de adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duela de madera, vigas de madera o lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

###### **REGULAR**

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

### **BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media o 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.

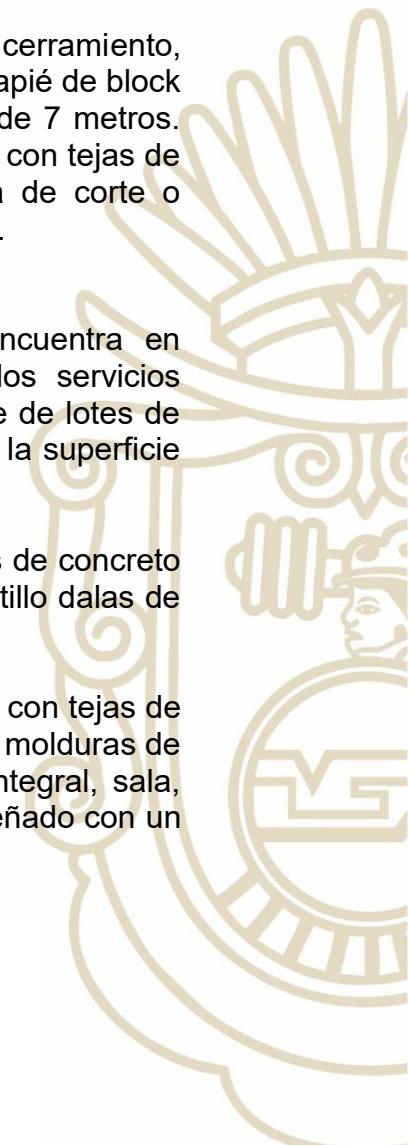
Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno de concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

### **MUY BUENA**

Dispone de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentra en fraccionamiento residenciales de clase alta y cuenta con todos los servicios públicos. Materiales y mano de obra de calidad, tienen una superficie de lotes de 300 a 1000m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1a 2.5 veces de la superficie del terreno.

Los elementos estructurales que tiene es de buena calidad, cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno de concreto, con castillo dalas de cerramiento, columna y trabes. Muros de block o ladrillos

Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad, cocina integral, sala, comedor, baños y cuartos con óptimos acabados, garaje proyecto diseñado con un especialista en el tema.



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.77
	ECONOMICA	HAB	0.80
	REGULAR	HAC	0.89
	BUENA	HAD	1.01
	MUY BUENA	HAE	1.10

## C O M E R C I A L

### 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 zona 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 y loza. 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 de finido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente

en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	0.95
	REGULAR	COB	1.05
	BUENA	COC	1.10

## TRANSITORIOS

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

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

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

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



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

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tlacoapa, 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**

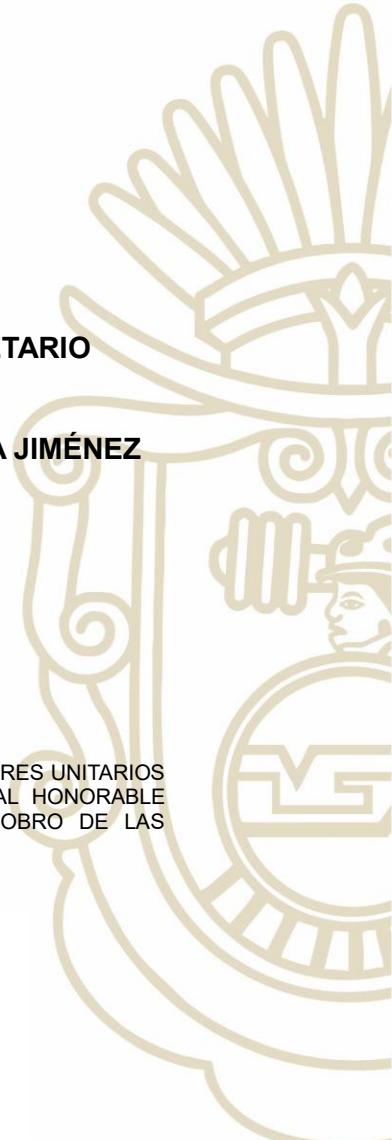
**ALEJANDRO CARABIAS ICAZA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**CATALINA APOLINAR SANTIAGO**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ**



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 341 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TLACOAPA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)