

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 iniciada el 09 y concluida el 10 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 de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ahuacuotzingo, 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 “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 **Ahuacuotzingo**, 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 HMA-2025-90, de fecha 15 de octubre de 2025, el Ciudadano Pedro Reyes Ojeda, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ahuacuotzingo**, 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 **Ahuacuotzingo**, 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 de 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/0317-3/2024 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

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

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ahuacuotzingo**, 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 11 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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Ahuacuotzingo, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

SEGUNDO. - Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener 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; se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento; escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, mercado; elementos accesorios; paneles solares, calentadores solares; instalaciones especiales; tanques estacionarios de gas, redes computacionales, obras complementarias; bardas celosías, rejas, escaleras, patios, andadores, pérgolas jardines, fuentes, espejos de agua, terrazas, balcones, cocinas integrales, albercas, chapoteaderos, canchas deportivas, cobertizos, pavimentación, estacionamientos, palapa, caseta de vigilancia; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.

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

CUARTO. - *Para efectos de dar 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, 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 urbanas del municipio, en el que destacan los valores del suelo intermedias, periféricas y en el centro de la población, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el Estudio de mercado, se concluye que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 8.16 % y un 1.01 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,169.26 % y 10,849.97 % respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se proponen incrementos**.*

Así mismo se propone agregar una colonia y tres fraccionamientos, agregándoles un valor homologado con calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

COLONIA EL MAMEY
CALLE BENITO JUAREZ
CALLE NICOLAS BRAVO
CALLE SIN NOMBRE
ANDADOR SIN NOMBRE
FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL SOL
CALLE PRIVADA DEL ENCINAR
CALLE PEÑON DE LOS TECONTLES
AVENIDA CUTBERTO CASARRUBIAS NAVA
CALLE DEL PEDREGAL
CALLE PRIVADA DEL HUIZACHE
CALLE NICOLAS BRAVO
CALLE SIN NOMBRE
ANDADOR SIN NOMBRE
FRACCIONAMIENTO LOS ALTOS
CALLE EULER
CALLE MILETO
CALLE BERNOULI
CALLE NEWMANN
CALLE NEWTON
CALLE GAUSS
CALLE MAXWELL
CALLE EDISON
AVENIDA SEBASTIAN
ANDADOR NEFERTARI
ANDADOR BORSALINO
AVENIDA FIGARLAND
CALLE NERONA
CALLE SIN NOMBRE
ANDADOR SIN NOMBRE
FRACCIONAMIENTO VILLAS DE MILPA ALTA
CALLE 13 DE FEBRERO
CALLE 16 DE SEPTIEMBRE
CALLE 28 DE MARZO
CALLE 16 DE FEBRERO
CTRA. FED. AHUACUOTZINGO-CHILPA
CALLE SIN NOMBRE
ANDADOR SIN NOMBRE

Así como también se estructuraron algunas calles que no pertenecían a las colonias en las que estaban, por ende, se asignaron a las colonias correspondiente. En la **colonia 001 centro** se encontraban las siguientes: **calle Cuauhtémoc** corresponde a la colonia 003 de santa cruz, **calle José Matías, calle Miguel valencia, calle Víctor Paredes y calle Lázaro cárdenas** corresponden a la colonia 004 vista hermosa, **calle Ahuehuete** corresponde a la **colonia 009 el ahuehuete, calle Santa Ana**, corresponde a

la colonia 003 de Santa Cruz, Calle Uriozo (siendo lo correcto Calle Urioso), correspondiente a la colonia 005 San Lucas.

Del mismo modo se asignaron nombres de calles a las siguientes colonias y barrios que se mencionan a continuación:

Barrio 002 san martín: 001 calle Madero, 002 calle Vicente Guerrero y 004 calle Morelos.

Colonia 003 de Santa Cruz: calles 001 calle santa Ana y 002 calle Vicente guerrero.

Colonia 004 Vista Hermosa: Calle Álvaro Obregón, Calle José Matías, Calle Miguel Valencia, Calle Las Palmas y calle Víctor Paredes.

Colonia 005 San Lucas: 001 Calle Las Palmas, 002 Calle Urioso, 003 Calle San Lucas, 004 Calle Pról. Victoria **Colonia 006 Pedregal**, 001 Calle Niños Héroes, 002Avenida Hidalgo, 003 Calle Morelos

Colonia 009 El Ahuehuete: 002 Calle Prolongación San Antonio, 003 calle El Amesquite, 004 Calle El Tepeguaje, 005 Calle El Aguacate, 006 Ctra. Fed. Ahuacuotzingo-Olinala, 007 Calle El Yoyote, 008 Calle Azocona, 009 Calle La Tlasca, 010 Calle El Ahuehuete, 011 Calle El Amate.

Colonia 010 Los Berros: 001 Calle Altamirano, 003 Calle Boston, 004 Calle Carolina, 006 Calle El Amate, 007 Calle Bachilleres

Fraccionamiento 015 Buenos Aires: 001calle El Roble, 002 Calle Los Ocotes, 003 Calle Los Encinos, 004 Calle El Copal, 005, Calle El Nanche, 006 Calle Los Braciles, 007 Calle El Cedro, 008 Calle El Amate, 009 Calle Los Eucaliptos, 010 Calle Los Pinos, 011 Calle Los Laureles, 012 Calle El Guayabo.

Colonia 018 La Coronilla Y Colonia 019 Castocapa: calle 001 Ctra. Fed. Ahuacuotzingo-Olinala.

Colonias Campestre la Huerta y La Joya cambiaron de nombre, a **Campestre 020 La Huerta** y se agregaron las siguientes calles, 001 Calle Circuito Frutales, 002 Calle Ciruelo, 003 Calle Limón, 004 Calle Privada Lima, 005 Calle Privada Naranjo, 006 Calle Mandarino; **Col. La**

Joya ahora es Fraccionamiento 022 El Plan y se agrega las siguientes calles: 001 ctra. Ahuacuotzingo-Xoyatla, 002 calle El Amezquite, 003 Calle Espino, 004 Calle El Mirador, 005 Calle La Peñita, 006 Calle El Huaje, 007 Avenida Huamuchil, 008 Calle Piedra Negra, 009 Calle Tepehuaje, respectivamente.

Cabe mencionar que se continuará con la misma tasa de **4 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2026; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de

familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se 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 al sector catastral homogéneo más próximo.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral 01, y dos sectores, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, la cabecera municipal y a los terrenos urbanos y suburbanos (cabecera municipal y localidades) en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002000	Terrenos Rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002003	Ahuacuotzingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002001	Acateyahualco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002002	Aqua Zarca
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002004	Ajuatetla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002005	Alpuyecancingo de las Montañas
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002006	Azaucia
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002007	Buena Vista
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002008	Chachayaco

12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002009	Chinantla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002010	El Carrizo
15	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002011	El Huamúchil
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002012	El Manguito
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002013	El Naranjo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002014	El Organal
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002015	El Planchado
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002016	Piteczintla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002017	Pochutla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002018	Rancho Escondido
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002019	Rincón De Cozahuapa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002020	Rincón Peñas
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002021	San Andrés
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002022	San Francisco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002023	San Juan (Las Joyas)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002024	San Marcos
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002025	San Miguel Ahuelican
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002026	Santa Catarina (Santa Catarina Las Joyas)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002027	Santa Rosa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002028	Tecaxitla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002029	Tecoanapa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002030	Tecolcuautla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002031	Tecozajca (Tepehuaje)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002032	Tenanzintitlán (La Hacienda)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002033	Tepetlatipa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002034	Tepoxtlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002035	Tlalchichilco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002036	Tlalcomulco

12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002037	Tlalixtac
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002038	Tlalixtaquilla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002039	Tlalxocotitlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002040	Tlaquilcingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002041	La Tabernita
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002042	Yerbabuena
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002043	Lagunillas
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002044	Lambederos
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002045	Las Jícaras (El Mirador)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002046	Loma Bonita
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002047	Loma Hermosa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002048	Mazapa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002049	Mazatlán (San José)
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002050	Mitlancingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002051	Motuapa
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002052	Naranjastitlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002053	Ocotepec
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002054	Oxtotitlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002055	Oxtoyahualco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002056	Paredones
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002057	Tlaxintle Morado
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002058	Totolzintla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002059	Trapiche Viejo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002060	Tsontecomcuicuilo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002061	Vista Hermosa Tlaquilcingo
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002062	Xitopontla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002063	Xocoyolzintla
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002064	Xumiltepec
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002065	Yupitepec
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002066	Zacualpa

12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002067	Zapotitlán
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002068	Zompazolco
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002069	Tierra Blanca
12	Guerrero	002	Ahuacuotzingo	12002070	El Mirador

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.

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

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

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

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. (F_{fe}) Variación de 0.50 a 1.00

$$F_{Fe} = F_e/8$$

F_e: 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-2). DESNIVEL. (F_d) 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). 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:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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-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.

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

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

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.



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 CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA UTIL 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

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.



FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

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 **HMA/2025-82**, fechado el **29 de septiembre del presente año**, 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/1032/2025** de fecha **29 de septiembre del 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, 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 8.16 % y un 1.01 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,169.26 % y 10,849.97 % respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se proponen incrementos, con respecto a los valores catastrales 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

Así mismo se propone agregar una colonia y tres fraccionamientos, agregándoles un valor homologado con calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:



COLONIA EL MAMEY
CALLE BENITO JUAREZ
CALLE NICOLAS BRAVO
CALLE SIN NOMBRE
ANDADOR SIN NOMBRE
FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL SOL
CALLE PRIVADA DEL ENCINAR
CALLE PEÑON DE LOS TECONTLES
AVENIDA CUTBERTO CASARRUBIAS NAVA
CALLE DEL PEDREGAL
CALLE PRIVADA DEL HUIZACHE
CALLE NICOLAS BRAVO
CALLE SIN NOMBRE
ANDADOR SIN NOMBRE
FRACCIONAMIENTO LOS ALTOS
CALLE EULER
CALLE MILETO
CALLE BERNOULI
CALLE NEWMANN
CALLE NEWTON
CALLE GAUSS
CALLE MAXWELL
CALLE EDISON
AVENIDA SEBASTIAN
ANDADOR NEFERTARI
ANDADOR BORSALINO
AVENIDA FIGARLAND
CALLE NERONA
CALLE SIN NOMBRE
ANDADOR SIN NOMBRE
FRACCIONAMIENTO VILLAS DE MILPA ALTA
CALLE 13 DE FEBRERO
CALLE 16 DE SEPTIEMBRE
CALLE 28 DE MARZO
CALLE 16 DE FEBRERO
CTRA. FED. AHUACUOTZINGO-CHILPA
CALLE SIN NOMBRE
ANDADOR SIN NOMBRE

Así como también se estructuraron algunas calles que no pertenecían a las colonias en las que estaban, por ende, se asignaron a las colonias correspondiente. En la **colonia 001 centro** se encontraban las siguientes: **calle Cuauhtémoc** corresponde a la colonia 003 de santa cruz, **calle José Matías**, **calle Miguel valencia**, **calle Víctor Paredes** y **calle Lázaro**

cárdenes corresponden a la colonia **004 vista hermosa, calle Ahuehuete** corresponde a la **colonia 009 el ahuehuete, calle Santa Ana**, corresponde a la **colonia 003 de Santa Cruz, Calle Uriozo** (siendo lo correcto **Calle Urioso**), correspondiente a la colonia **005 San Lucas**.

Del mismo modo se asignaron nombres de calles a las siguientes colonias y barrios que se mencionan a continuación:

Barrio 002 san martín: 001 calle Madero, 002 calle Vicente Guerrero y 004 calle Morelos.

Colonia 003 de Santa Cruz: calles 001 calle santa Ana y 002 calle Vicente guerrero.

Colonia 004 Vista Hermosa: Calle Álvaro Obregón, Calle José Matías, Calle Miguel Valencia, Calle Las Palmas y calle Víctor Paredes.

Colonia 005 San Lucas: 001 Calle Las Palmas, 002 Calle Urioso, 003 Calle San Lucas, 004 Calle Pról. Victoria **Colonia 006 Pedregal**, 001 Calle Niños Héroes, 002 Avenida Hidalgo, 003 Calle Morelos

Colonia 009 El Ahuehuete: 002 Calle Prolongación San Antonio, 003 calle El Amesquite, 004 Calle El Tepeguaje, 005 Calle El Aguacate, 006 Ctra. Fed. Ahuacuotzingo-Olinala, 007 Calle El Yoyote, 008 Calle Azocona, 009 Calle La Tlasca, 010 Calle El Ahuehuete, 011 Calle El Amate.

Colonia 010 Los Berros: 001 Calle Altamirano, 003 Calle Boston, 004 Calle Carolina, 006 Calle El Amate, 007 Calle Bachilleres

Fraccionamiento 015 Buenos Aires: 001 calle El Roble, 002 Calle Los Ocotes, 003 Calle Los Encinos, 004 Calle El Copal, 005, Calle El Nanche, 006 Calle Los Braciles, 007 Calle El Cedro, 008 Calle El Amate, 009 Calle Los Eucaliptos, 010 Calle Los Pinos, 011 Calle Los Laureles, 012 Calle El Guayabo.

Colonia 018 La Coronilla Y Colonia 019 Castocapa: calle 001 Ctra. Fed. Ahuacuotzingo-Olinala.

Colonias Campestre la Huerta y La Joya cambiaron de nombre, a **Campestre 020 La Huerta** y se agregaron las siguientes calles, 001 Calle Circuito Frutales, 002 Calle Ciruelo, 003 Calle Limón, 004 Calle Privada Lima, 005 Calle Privada Naranjo, 006 Calle Mandarino; **Col. La**

Joya ahora es Fraccionamiento 022 El Plan y se agrega las siguientes calles: 001 ctra. Ahuacuotzingo-Xoyatla, 002 calle El Amezquite, 003 Calle Espino, 004 Calle El Mirador, 005 Calle La Peñita, 006 Calle El Huaje, 007 Avenida Huamuchil, 008 Calle Piedra Negra, 009 Calle Tepehuaje, respectivamente.

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 Ahuacuotzingo, 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 **Ahuacuotzingo, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en el mes de marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un 50% de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes durante el ejercicio fiscal 2026.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el **Municipio de Ahuacuotzingo, 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 Ahuacuotzingo, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 4 al millar aplicada en 2025, 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.

Con lo 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.

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 PRIMERO. – *El presente Decreto de 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 Ahuacuotzingo, 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 Ahuacuotzingo, 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 HMA/2025-82 de fecha 29 de septiembre de 2025, el C. Pedro Ojeda Reyes, Presidente Constitucional del Municipio de Ahuacuotzingo, Guerrero, 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 y Construcción* con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1032/2025, de fecha 29 de septiembre de 2025, emite contestación de la manera siguiente: “su proyecto de *Tabla 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 del *Estudio de Mercado*, los valores catastrales actuales del uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 8.16% y un 1.01% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,169.26% y 10,849.97% respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se proponen incrementos, con respecto a los valores catastrales 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

cabe señalar que tanto en la exposición de motivos de la iniciativa de *Tabla de Valores* que se analiza y en el oficio de validación expedido por la Coordinación General de Catastro del Estado, se observa que el Ayuntamiento de **Ahuacuotzingo, Guerrero**, propone incluir una colonia y tres fraccionamientos; de lo anterior, al realizar el análisis de la propuesta de *Tabla de Valores* antes citada, la Comisión de Hacienda, observó que los valores que se proponen corresponden idénticamente como en el 2025, sin que haya incrementos desproporcionados”.

Que en sesión iniciada el 09 y concluida el 10 y en sesión del 16 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 de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ahuacuotzingo, 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 400 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 AHUACUOTZINGO, 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 Ahuacuotzingo, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

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

SECTOR CATASTRAL 0 0 0

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCION DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTAREA EN UMA
000	1	Terrenos de Riego.	74.71
000	2	Terrenos de Humedad.	64.66
000	3	Terrenos de Temporal.	48.49
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	32.33
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	16.16
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	121.23

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.

**II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE
PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2026.
SECTOR CATASTRAL 001**

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	CALLE MADERO	1.05
001	001	002	CALLE VICENTE GUERRERO	1.05
001	001	003	CALLE ALTAMIRANO	1.05
001	001	004	CALLE ÁLVAREZ	1.05
001	001	005	CALLE PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS	1.05
001	001	006	CALLE EMILIANO ZAPATA	1.05
001	001	007	AVENIDA INDEPENDENCIA	1.05
001	001	008	CALLE SAN ANTONIO	1.05
001	001	009	CALLE IGNACIO ALLENDE	1.05
001	001	010	CALLE ALVARO OBREGÓN	1.05
001	001	011	CALLE BENITO JUÁREZ	1.05
001	001	012	CALLE NIÑOS HÉROES	1.05

001	001	013	CALLE ZARAGOZA	1.05
001	001	014	CALLE NICOLAS BRAVO	1.05
001	001	015	CALLE ALDAMA	1.05
001	001	016	AVENIDA HIDALGO	1.05
001	001	017	CALLE MORELOS	1.05
001	001	018	CALLE VICTORIA	1.05
001	001	019	CALLE EUCARIA APREZA	1.05
001	001	020	CALLE SIN NOMBRE	1.05
001	001	021	ANDADOR SIN NOMBRE	1.05
BARRIO 002 SAN MARTÍN				
001	002	001	CALLE MADERO	1.05
001	002	002	CALLE VICENTE GUERRERO	1.05
001	002	003	CALLE ALTAMIRANO	1.05
001	002	004	CALLE MORELOS	1.05
001	002	005	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	002	006	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 003 DE SANTA CRUZ				
001	003	001	CALLE SANTANA	1.05
001	003	002	CALLE VICENTE GUERRERO	1.05
001	003	003	CALLE ALTAMIRANO	1.05
001	003	004	CALLE CUAUHTÉMOC	1.05
001	003	005	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	003	006	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 004 VISTA HERMOSA				
001	004	001	CALLE ALVARO OBREGON	0.95
001	004	002	CALLE JOSÉ MATIAS	0.95
001	004	003	CALLE MIGUEL VALENCIA	0.95
001	004	004	CALLE LAS PALMAS	0.95
001	004	005	CALLE VICTORIA	0.95
001	004	006	CALLE VICTOR PAREDES	0.95
001	004	007	CJ. VICTOR PAREDES	0.95
001	004	008	CALLE LAZARO CARDENAS	0.95
001	004	009	CALLE GENERAL DIAZ	0.95
001	004	010	CALLE EUCARIA APREZA	0.95
001	004	011	CALLE AGUSTIN CARMONA	0.95
001	004	012	CALLE SIN NOMBRE	0.95

001	004	013	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 005 SAN LUCAS				
001	005	001	CALLE LAS PALMAS	0.95
001	005	002	CALLE URIOSO	0.95
001	005	003	CALLE SAN LUCAS	0.95
001	005	004	CALLE PROL. VICTORIA	0.95
001	005	005	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	005	006	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 006 PEDREGAL				
001	006	001	CALLE NIÑOS HÉROES	0.95
001	006	002	AVENIDA HIDALGO	0.95
001	006	003	CALLE MORELOS	
001	006	004	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	006	005	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 007 EL MAMEY				
001	007	001	CALLE BENITO JUAREZ	0.95
001	007	002	CALLE NICOLAS BRAVO	0.95
001	007	003	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	007	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 008 LOS AMATES				
001	008	001	CTRA. FED. AHUACUOTZINGO-OLINALA	0.95
001	008	002	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	008	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 009 EL AHUEHUETE				
001	009	001	AVENIDA INDEPENDENCIA	0.95
001	009	002	CALLE PROLONGACION SAN ANTONIO	0.95
001	009	003	CALLE EL AMEZQUITE	0.95
001	009	004	CALLE EL TEPEGUAJE	0.95
001	009	005	CALLE EL AGUACATE	0.95
001	009	006	CTRA. FED. AHUACUOTZINGO-OLINALA	0.95
001	009	007	CALLE EL YOYOTE	0.95
001	009	008	CALLE AZOCONA	0.95
001	009	009	CALLE LA TLASCA	0.95
001	009	010	CALLE EL AHUEHUETE	0.95
001	009	011	CALLE EL AMATE	0.95
001	009	012	CALLE SIN NOMBRE	0.95

001	009	013	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 010 LOS BERROS				
001	010	001	CALLE ALTAMIRANO	0.95
001	010	002	CALLE PEDRO ASCENCIO	0.95
001	010	003	CALLE BOSTON	0.95
001	010	004	CALLE CAROLINA	0.95
001	010	005	AVENIDA INDEPENDENCIA	0.95
001	010	006	CALLE EL AMATE	0.95
001	010	007	CALLE BACHILLERES	0.95
001	010	008	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	010	009	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
FRACCIONAMIENTO 011 LOMAS DEL SOL				
001	011	001	CALLE PRIVADA DEL ENCINAR	1.05
001	011	002	CALLE PEÑON DE LOS TECONTLES	1.05
001	011	003	AVENIDA CUTBERTO CASARRUBIAS NAVA	1.05
001	011	004	CALLE DEL PEDREGAL	1.05
001	011	005	CALLE PRIVADA DEL HUIZACHE	1.05
001	011	006	CALLE NICOLAS BRAVO	1.05
001	011	007	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	011	008	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 012 LOS OCOTITOS				
001	012	001	CALLE MORELOS	1.05
001	012	002	AVENIDA HIDALGO	1.05
001	012	003	CALLE ALDAMA	1.05
001	012	004	CALLE NICOLAS BRAVO	1.05
001	012	005	CALLE MADERO	1.05
001	012	006	CALLE LDI. GUSTAVO MEJÍA	0.95
001	012	007	CALLE SIN NOMBRE	0.95
001	012	008	ANDADOR SIN NOMBRE	0.92
COLONIA 013 VALENCIA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.90
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.85
FRACCIONAMIENTO 014 ALMOLONGA				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86

001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
FRACCIONAMIENTO 015 BUENOS AIRES				
001	015	001	CALLE EL ROBLE	0.86
001	015	002	CALLE LOS OCOTES	0.86
001	015	003	CALLE LOS ENCINOS	0.86
001	015	004	CALLE EL COPAL	0.86
001	015	005	CALLE EL NANCHE	0.86
001	015	006	CALLE LOS BRASILES	0.86
001	015	007	CALLE EL CEDRO	0.86
001	015	008	CALLE EL AMATE	0.86
001	015	009	CALLE LOS EUCALIPTOS	0.86
001	015	010	CALLE LOS PINOS	0.86
001	015	011	CALLE LOS LAURELES	0.86
001	015	012	CALLE EL GUAYABO	0.86
001	015	013	CALLE SIN NOMBRE	0.70
001	015	014	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
FRACCIONAMIENTO 016 LOS ALTOS				
001	016	001	CALLE EULER	0.86
001	016	002	CALLE MILETO	0.86
001	016	003	CALLE BERNOULI	0.86
001	016	004	CALLE NEWMANN	0.86
001	016	005	CALLE NEWTON	0.86
001	016	006	CALLE GAUSS	0.86
001	016	007	CALLE MAXWELL	0.86
001	016	008	CALLE EDISON	0.86
001	016	009	AVENIDA SEBASTIAN	0.86
001	016	010	ANDADOR NEFERTARI	0.86
001	016	011	ANDADOR BORSALINO	0.86
001	016	012	AVENIDA FIGARLAND	0.86
001	016	013	CALLE NERONA	0.86
001	016	014	CALLE SIN NOMBRE	0.70
001	016	015	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
FRACCIONAMIENTO 017 VILLAS DE MILPA ALTA				
001	017	001	CALLE 13 DE FEBRERO	0.86
001	017	002	CALLE 16 DE SEPTIEMBRE	0.86
001	017	003	CALLE 28 DE MARZO	0.86
001	017	004	CALLE 16 DE FEBRERO	0.86

001	017	05	CTRA. FED. AHUACUOTZINGO-CHILPA	0.86
001	017	006	CALLE SIN NOMBRE	0.70
001	017	007	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
COLONIA 018 LA CORONILLA				
001	018	001	CTRA. FED. AHUACUOTZINGO OLINALA	0.95
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	018	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
COLONIA 019 CASTOCAPA				
001	019	001	CTRA. FED. AHUACUOTZINGO-OLINALA	0.95
001	019	002	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	019	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
CAMPESTRE 020 LA HUERTA (ANTERIORMENTE COL. CAMPESTRE LA HUERTA)				
001	020	001	CALLE CIRCUITO FRUTALES	0.86
001	020	002	CALLE CIRUELO	0.86
001	020	003	CALLE LIMÓN	0.86
001	020	004	CALLE PRIVADA LIMA	0.86
001	020	005	CALLE PRIVADA NARANJO	0.86
001	020	006	CALLE MANDARINO	0.86
001	020	007	CALLE SIN NOMBRE	0.70
001	020	008	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67
COLONIA 021 EL CHAUTLE				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.86
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.81
FRACCIONAMIENTO 022 EL PLAN (ANTERIORMENTE COL. LA JOYA)				
001	022	001	CTRA. AHUACUOTZINGO- XOYATLA	0.86
001	022	002	CALLE EL AMEZQUITE	0.86
001	022	003	CALLE ESPINO	0.86
001	022	004	CALLE EL MIRADOR	0.86
001	022	005	CALLE LA PEÑITA	0.86
001	022	006	CALLE EL HUAJE	0.86
001	022	007	AVENIDA HUAMUCHIL	0.86
001	022	008	CALLE PIEDRA NEGRA	0.86
001	022	009	CALLE TEPEHUAJE	0.86
001	022	010	CALLE SIN NOMBRE	0.70
001	022	011	ANDADOR SIN NOMBRE	0.67

COLONIA 023 ACATEYAHUALCO				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 024 AZAUCLA				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 025 BUENA VISTA				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 026 CHACHAYACO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 027 EL CARRIZO				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 028 EL HUAMUCHIL				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 029 EL MANGUITO				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 030 EL NARANJO				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 031 EL ORGANAL				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 032 EL PLANCHADO				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 033 PITECZINTLA				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 034 RANCHO ESCONDIDO				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 035 RINCON PEÑITAS				

001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 036 SAN ANDRES				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 037 SAN FRANCISCO				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 038 SAN MARCOS				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 039 SANTA CATARINA (SANTA CATARINA LAS JOYAS)				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 040 TECAXITLA				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 041 TENANZINTITLAN (LA HACIENDA)				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 042 TLALIXTAC				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 043 TLALXOCOTITLAN				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 044 TLALQUILCINGO				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 045 YERBABUENA				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 046 TLAMBEDEROS				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 047 LAS JICARAS (EL MIRADOR)				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61

001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 048 MAZAPA				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 049 MAZATLAN (SAN JOSE)				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 050 MOTUAPA				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 051 NARANJASTITLAN				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 052 TLAXINTLE MORADO				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 053 TSONTECONCUICUILCO				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 054 VISTA HERMOSA TLAQUILCINGO				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 055 YUPITEPEC				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 056 ZAPOTITLAN				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 057 ZOMPASOLCO				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 058 TIERRA BLANCA				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
COLONIA 059 EL MIRADOR				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

LOCALIDADES				
LOCALIDAD 060 AGUA ZARGA				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 061 AJUATELA				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 062 ALPUYECANCINGO DE LAS MONTAÑAS				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 063 CHINANTLA				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 064 POCHUTLA				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 065 RINCON DE COZAHUAPA				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 066 SAN JUAN (LAS JOYAS)				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 067 SAN MIGUEL AHUELICAN				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 068 SANTA ROSA				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 069 TECOANAPA				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 070 TECOLCUAUTLA				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 071 TECOZAJCA (TEPEHUAJE)				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

LOCALIDAD 072 TEPELATIPA				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 073 TEPOXTLAN				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 074 TLALCHICHILCO				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 075 TLALCOMULCO				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 076 TLALIXTAQUILLA				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 077 LA TABERNITA				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 078 LAGUNILLA				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 079 LOMA BONITA				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 080 LOMA HERMOSA				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 081 MITLANCINGO				
001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 082 OCOTEPEC				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 083 OXTOTITLAN				
001	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 084 OXTOYAHUALCO				

001	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 085 PAREDONES				
001	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 086 TOTOLZINTLA				
001	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 087 TRAPICHE VIEJO				
001	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 088 XITOPONTLA				
001	088	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 089 XOCOYOLZINTLA				
001	089	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 090 XUMILTEPEC				
001	090	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61
LOCALIDAD 091 ZACUALPA				
001	091	001	CALLE SIN NOMBRE	0.61
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.61

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

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

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



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

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

ECONÓMICA

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

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

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

INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

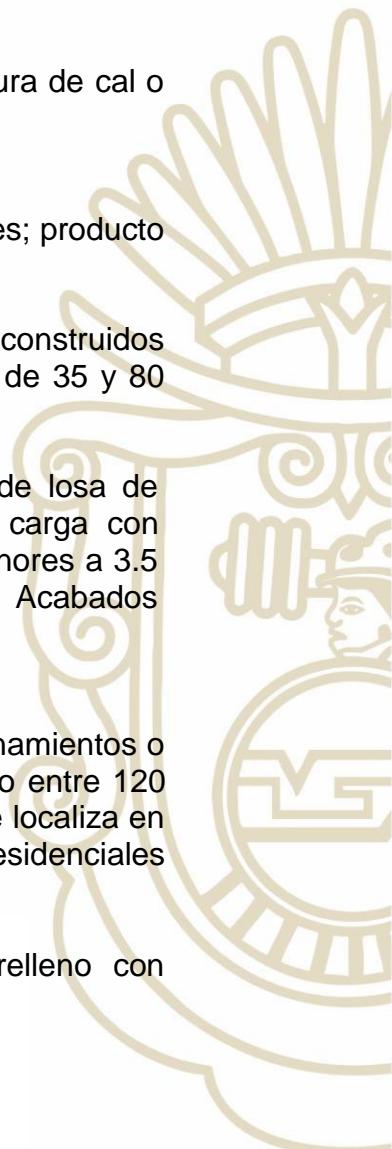
La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con 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.

INTERÉS MEDIO

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

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

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA

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

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

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

MUY BUENA

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

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

2.5 veces la superficie de terreno.

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

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro.

Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.51
	ECONOMICA	HAB	0.64
	INTERES SOCIAL	HAC	0.77
	REGULAR	HAD	0.85
	INTERES MEDIO	HAE	0.90
	BUENA	HAF	0.96
	MUY BUENA	HAG	1.10

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

BUENA

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

Elementos estructurales a base de castillos y das de cerramiento. Cementación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado.

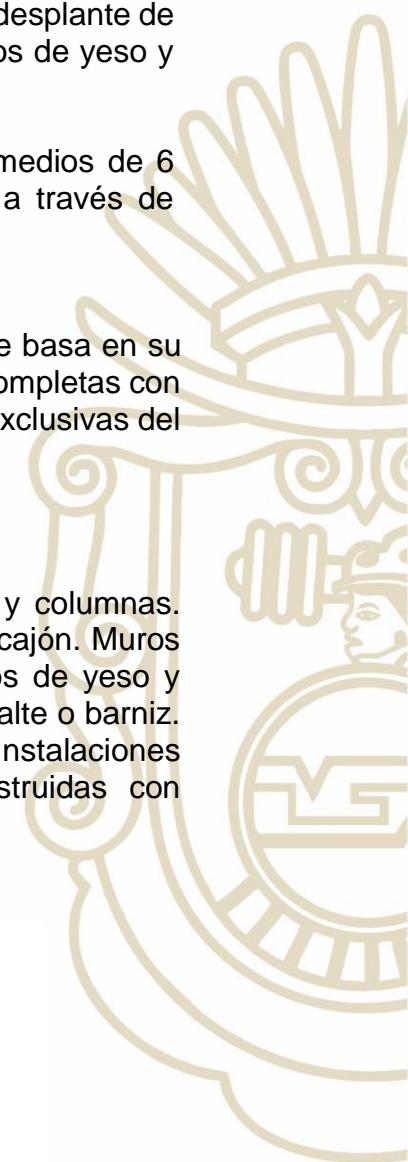
Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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



USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	0.85
	REGULAR	COB	0.87
	BUENA	COC	0.90
	MUY BUENA	COD	0.96

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

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

LIGERA

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales.

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIA

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

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

PESADA

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción

está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M ² EN UMA
INDUSTRIAL	ECONOMICA	INA	0.85
	LIGERA	INB	1.15
	MEDIANA	INC	1.30
	PESADA	IND	1.50

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.

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

OFICINAS.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

Elementos estructurales a base de castillos y das de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratráves de concreto armado.

Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierto.



ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

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

HOSPITAL.

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

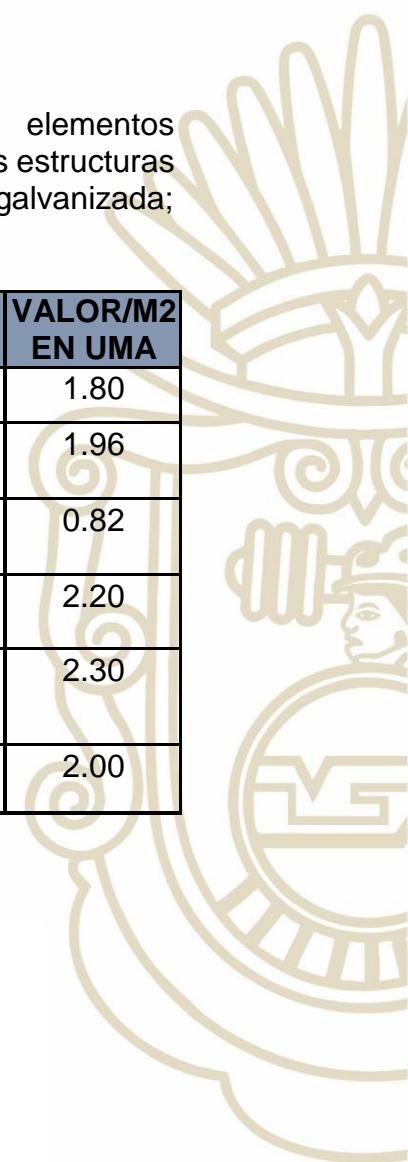
HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.

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

MERCADO.

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M ² EN UMA
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA	1.80
	OFICINAS	EQB	1.96
	ESTACIONAMIENTOS	EQC	0.82
	HOSPITAL	EQD	2.20
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQE	2.30
	MERCADO	EQF	2.00



INSTALACIONES ESPECIALES

TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS

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

REDES COMPUTACIONALES

Cableado generalmente en tipo coaxial y rj45 de diferentes números de hilos según sea su uso, instalados dentro de ductos o sobre mayas adosadas o al interior de muros y pisos.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA
INSTALACIONES ESPECIALES	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEA	1.45
	REDES COMPUTACIONALES	IEB	1.64

ELEMENTOS ACCESORIOS

PANELES SOLARES

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

CALENTADORES SOLARES

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

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA
ELEMENTOS ACCESORIOS	PANELES SOLARES	EAA	1.18
	CALENTADORES SOLARES	EAB	1.25



OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS

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

CELOSÍAS

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

REJAS

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

ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

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

PÉRGOLAS

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

JARDINES

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

FUENTES Y ESPEJO DE AGUA

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

TERRAZAS

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

BALCONES

Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación destinado a dar un espacio hacia los exteriores de la construcción con el objeto de





dar iluminación, ventilación o ser un espacio de ocio y descanso. Regularmente delimitados con una reja o un pretil hecho de diversos materiales.

COCINAS INTEGRALES

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

ALBERCA Y CHAPOTEADERO

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

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

COBERTIZOS

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

PAVIMENTACIÓN

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

ESTACIONAMIENTO

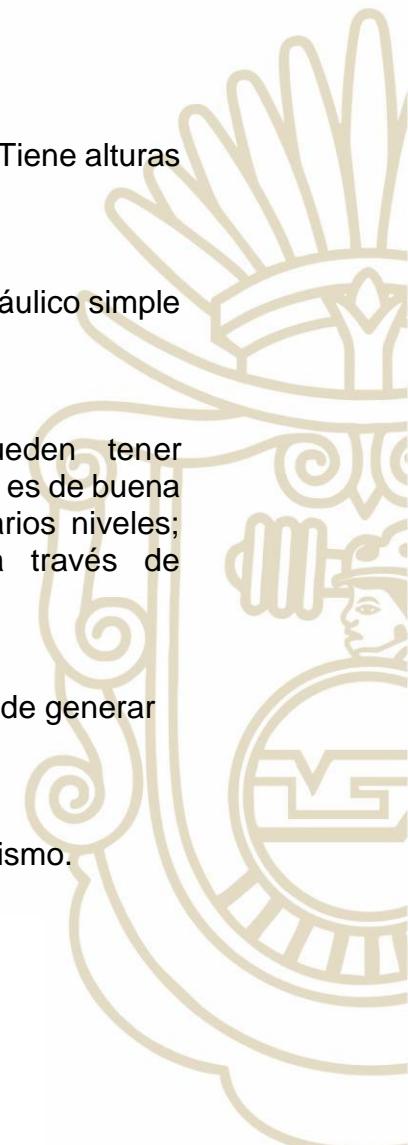
Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; se pueden tener estacionamientos descubiertos, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o de metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de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

PALAPA

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

CASETA DE VIGILANCIA

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



USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	0.67
	REJAS	OCB	0.16
	COCINAS INTEGRALES	OCC	0.95
	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCD	1.50
	COBERTIZOS	OCE	1.40
	PAVIMENTACION	OCF	1.40
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCG	1.40
	ESTACIONAMIENTO	OCH	1.00
	CASETA DE VIGILANCIA	OCI	1.00

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. – El presente Decreto de 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 Ahuacuotzingo, 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 Ahuacuotzingo, 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 dieciséis 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 400 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 AHUACUOTZINGO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)