

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 Arcelia, 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 2026 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y

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

del municipio de **Arcelia**, 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.

ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio MAG/1137/2025, de fecha 10 de octubre de 2025, el Ciudadano Prof. **Ángel Bustos Mercado**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Arcelia**, 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 **Arcelia**, 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 veintiuno de octubre del año dos mil veinticinco, 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/0317-8/2025 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.

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 **Arcelia, 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 seis 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 **Arcelia, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026.

CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

“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 zonas catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las zonas 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 zona, 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 actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO. – Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores

*Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad, los cuales representan un **6.01%** con respecto al valor comercial; de igual manera el valor de la construcción representa el **0.90%** con respecto al valor comercial, lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo para el Ejercicio Fiscal 2026.*

El H. Ayuntamiento municipal constitucional de Arcelia, Gro., con apoyo del personal de la dirección de catastro municipal, propone agregar:

*Colonia Emiliano Zapata, calle **Campo Aéreo** 0.95 UMAS.*

(Clave de la Calle, 001-006-014).

*Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el Ejercicio Fiscal de 2026, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el Ejercicio Fiscal de 2025, así mismo se seguirá considerando una tasa del **12 al millar** anual para el cobro del impuesto predial 2026, así mismo se apoyara al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del Ejercicio Fiscal 2026 con un descuento del 12% en el mes de enero, 10% en el mes de febrero y el 10 % en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2026, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Arcelia, Guerrero.*

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de zonas catastrales dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal y sus respectivas localidades para uso de suelo urbano y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL					
Clave entid ad	Nombre entidad	Clave munic ipio	Nombre municipio	Clave de localid	Nombre de la localidad
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Arcelia
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Aquacate
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Ahuatepec
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Aviluz
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Azizintla
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Los Bices
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Cacahuapanche
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Campo Morado
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Cerro Gordo
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Caloxtitlán
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Las Juntas
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Nicolás Bravo
12	Guerrero	007	Arcelia	12	La Providencia
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Salitre
12	Guerrero	007	Arcelia	12	La Soledad
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Terrerito
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Texcaltitlán (El)
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Ushe
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Los Caiones
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Las Piñas
12	Guerrero	007	Arcelia	12	La Cofradía
12	Guerrero	007	Arcelia	12	San Andrés
12	Guerrero	007	Arcelia	12	La Parotita
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Cirián
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Zumpango
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Amate
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Piedra Grande
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Guerrero
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Caiete
12	Guerrero	007	Arcelia	12	La Laguna
12	Guerrero	007	Arcelia	20	La Parota Campo
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Colonia Terrero
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Las Cañitas
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Cuadrilla Ascencio

12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Manquito
12	Guerrero	007	Arcelia	12	La Reforma
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Las Chivas
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Nueva Senda
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Rincón
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Tlanilpa el Nuevo
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Ojo de Agua
12	Guerrero	007	Arcelia	12	El Mal Paso
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Tierra Blanca
12	Guerrero	007	Arcelia	12	Colonia

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

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

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

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

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

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

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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15

<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecera de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	1.35

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

$$FFe=Ff/8$$

Ff: Frente del lote en estudio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

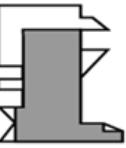
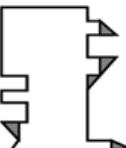
En donde:

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.

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

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

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

Rel Sup= Superficie del lote en estudio

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 determinará a través de la siguiente fórmula:

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

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

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras

complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

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

FÓRMULA 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 Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número HAMA/PM/1024-2025 fechado el 10 de septiembre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de

Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/954/2025, de fecha 18 de septiembre 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 observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2025, las cuales no tienen 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 2025.”

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:

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 **Arcelia**, 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 **Arcelia**, Guerrero, señala en el artículo séptimo transitorio de la iniciativa de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2026; 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 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 capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el Ejercicio Fiscal 2026.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Arcelia**, 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 **Arcelia**, Guerrero, en el **Artículo 8** del impuesto predial, mantiene la tasa de **12 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.

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. 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:

“ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2026.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Arcelia**, Guerrero, para los efectos legales procedentes.



ARTÍCULO TERCERO.- Publíquese en el periódico oficial del gobierno del Estado de Guerrero, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.

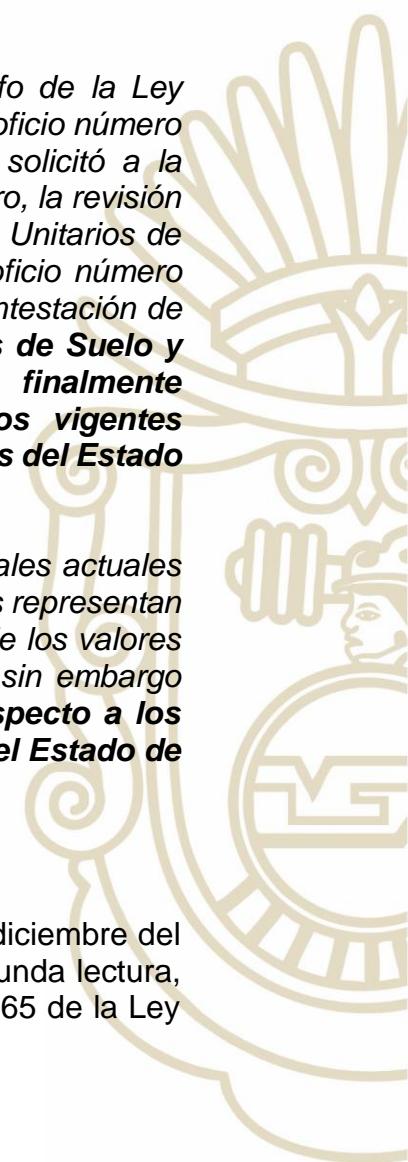
ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Arcelia**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

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

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 HAMA/PM/01024/2025 fechado el 10 de septiembre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/954/2025, de fecha 18 de septiembre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: “**su Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**”

Se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales representan un 6.15 % y un .90% respectivamente, los cuales están por debajo de los valores comerciales en un 1,627.14% y 12,466.89% respectivamente, más sin embargo **para el presente proyecto no se proponen incrementos con respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.”**

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 Arcelia, 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 404 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 ARCELIA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.

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

Definición de Valor en UMA por m²: Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, 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.

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

SECTOR CATASTRAL 000

NÚM. PROG.	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS	
		A menos de 20 Km	A más de 20 Km
001	TERRENOS DE RIEGO	50.22	25.12
002	TERRENOS DE HUMEDAD.	25.12	37.66
003	TERRENOS DE TEMPORAL	25.12	18.83
004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	12.56	10.05
005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	10.05	6.27
006	MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL	60.95	37.67
007	MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	25.12	12.19
008	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)	1,893.72	1,657

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS:

1. TERRENOS DE RIEGO.

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



2. TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3. TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6. TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

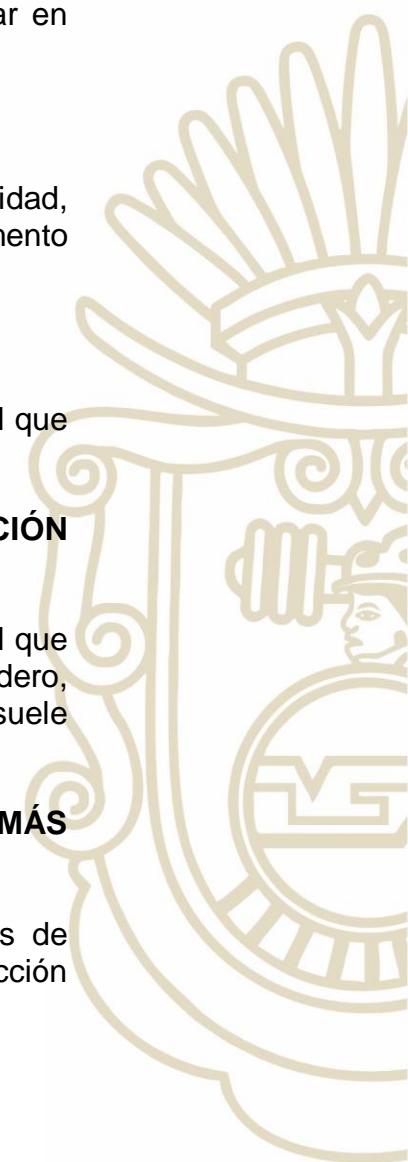
Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

7. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.-TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.



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

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M2 en (UMA's)
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA (001) CENTRO				
001	001	001	ALAMEDA	1.01
001	001	002	ARROYO	1.01
001	001	003	FRANCISCO JAVIER MINA	1.01
001	001	004	MELCHOR OCAMPO	1.01
001	001	005	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.01
001	001	006	MIGUEL HIDALGO	1.01
001	001	007	CUAUHTÉMOC	1.01
001	001	008	IGNACIO LÓPEZ RAYÓN	1.01
001	001	009	CANUTO NERI	1.01
001	001	010	CARITINO MALDONADO	1.01
001	001	011	ISABEL LA CATÓLICA	1.01
001	001	012	BARRANQUITA	1.01
001	001	013	ALAMEDA NORTE	1.01
001	001	014	GUADALUPE VICTORIA	1.01
001	001	015	CRISTÓBAL COLÓN	1.01
001	001	016	BERRIOZABAL	1.01
001	001	017	VICENTE GUERRERO	1.01
001	001	018	JOSÉ MARÍA MORELOS	1.01
001	001	019	LIBERTAD	1.01
001	001	020	INDEPENDENCIA	1.01
001	001	021	JUAN N. ÁLVAREZ.	1.01
COLONIA (002) LÁZARO CÁRDENAS				
001	002	001	PERIFÉRICO LÁZARO CÁRDENAS	0.95

001	002	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.95
COLONIA (003) VISTA HERMOSA				
001	003	001	HUMBOLT	0.95
001	003	002	HERMENEGILDO GALEANA	
001	003	003	JUAN DE LA BARRERA	0.95
001	003	004	LA PAZ	0.95
001	003	005	MELCHOR OCAMPO	0.95
001	003	006	16 DE SEPTIEMBRE	0.95
001	003	007	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.95
001	003	008	IGNACIO RAMÍREZ NIGROMANTE	0.95
001	003	009	GUILLERMO PRIETO	0.95
001	003	010	PLAN DE IGUALA	0.95
001	003	011	FRANCISCO I. MADERO	0.95
001	003	012	IGNACIO LÓPEZ RAYÓN	0.95
001	003	013	CARITINO MALDONADO	0.95
COLONIA (004) DEPORTIVA				
001	004	001	ISABEL LA CATÓLICA	0.95
001	004	002	FRANCISCO JAVIER MINA	0.95
001	004	003	EUTIMIO PINZÓN	0.95
001	004	004	ARTEAGA	0.95
001	004	005	ABASOLO	0.95
001	004	006	JUANA NAVA	0.95
001	004	007	LEONA VICARIO	0.95
001	004	008	CELIA DE MEDINA	0.95
COLONIA (005) HÉROES SURIANOS				
001	005	001	COMISIÓN DE RÍO BALSAS	0.95
001	005	002	GRAL.CUSTODIO HERNANDEZ	0.95
001	005	003	OCAMPO	0.95
001	005	004	JUAN DE LA BARRERA	0.95
001	005	005	VICENTE SUÁREZ	0.95
001	005	006	VALERIO TRUJANO	0.95
001	005	007	ALTAMIRANO	0.95
001	005	008	NEGRENTE	0.95

001	005	009	FCO. MÁRQUEZ	0.95
COLONIA (006) EMILIANO ZAPATA				
001	006	001	FRANCISCO MONTES DE OCA	0.95
001	006	002	VALERIO TRUJANO	0.95
001	006	003	VICENTE SUÁREZ	0.95
001	006	004	CERRADA MINA	0.95
001	006	005	GUADALUPE VICTORIA	0.95
001	006	006	COLÓN	0.95
001	006	007	BERRIO ZABAL	0.95
001	006	008	VICENTE GUERRERO	0.95
001	006	009	LIBERTAD	0.95
001	006	010	5 DE FEBRERO	0.95
001	006	011	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	0.95
001	006	012	RUFINO SALGADO	0.95
001	006	013	IGNACIO ZARAGOZA	0.95
001	006	014	CAMPO AÉREO	0.95
COLONIA (007) CUERAMERA				
001	007	001	COLÓN	0.70
001	007	002	BERRIOZABAL	0.70
001	007	003	MORELOS	0.70
001	007	004	INDEPENDENCIA	0.70
001	007	005	20 DE NOVIEMBRE	0.70
001	007	006	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	0.70
001	007	007	OCAMPO	0.70
001	007	008	GALEANA	0.70
001	007	009	RENACIMIENTO	0.70
001	007	010	CALLE DEL PANTEÓN	0.70
COLONIA (008) PROGRESO				
001	008	001	CARITINO MALDONADO	0.70
001	008	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.70
001	008	003	ABASOLO	0.70
001	008	004	FRANCISCO I. MADERO	0.70
001	008	005	5 DE FEBRERO	0.70
001	008	006	CELIA MEDINA	0.70

001	008	007	GUILLERMO PRIETO	0.70
001	008	008	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	0.70
001	008	009	LEONA VICARIO	0.70
001	008	010	PINO SUÁREZ	0.70
COLONIA (009) NEREY				
001	009	001	JUAN PORCAYO	0.70
001	009	002	CRISTO REY	0.70
001	009	003	CERRO DEL GALLO	0.70
001	009	004	CERRO LA GUADALUPE	0.70
001	009	005	PRÓCORO PORCAYO	0.70
001	009	006	LA GUADALUPE	0.70
001	009	007	RÍO MEZCALA	0.70
001	009	008	PÍPILA	0.70
001	009	009	CONEJO	0.70
COLONIA (010) PEREDON COLORADO				
001	010	001	16 DE SEPTIEMBRE	0.57
001	010	002	IGNACIO ZARAGOZA	0.57
001	010	003	PINO SUÁREZ	0.57
001	010	004	LA PAZ	0.57
001	010	005	CERRADA 16 DE SEPTIEMBRE	0.57
001	010	006	5 DE MAYO	0.57
001	010	007	ANGEL AGUIRRE RIVERO	0.57
COLONIA (011) JUAN N. ÁLVAREZ				
001	011	001	MORELIA	0.57
001	011	002	SAN FRANCISCO	0.57
001	011	003	FERNANDO RAMÓN	0.57
COLONIA (012) EL BROCAL				
001	012	001	SIN NOMBRE	0.57
COLONIA (013) EL JARDÍN				
001	013	001	EMILIANO ZAPATA	0.57
001	013	002	JAZMÍN	0.57
001	013	003	DALIA	0.57
001	013	004	BUGAMBILIA	0.57
COLONIA (014) ANSELMO GÓMEZ				

001	014	001	TULIPANES	0.57
001	014	002	GARDENIA	0.57
001	014	003	NERDO	0.57
COLONIA (015) FRACC. EMILIANO ZAPATA (INVISUR)				
001	015	001	SIN NOMBRE	0.57
COLONIA (016) FRACC. FLORES MAGÓN				
001	016	001	SIN NOMBRE	0.57
COLONIA (017) TIERRA Y LIBERTAD				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.57
COLONIA (018) ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR				
001	018	001	LA TEJERA (AMLO)	0.57
001	018	002	LA COFRADÍA (AMLO)	0.57
COLONIA (019) EMPERADOR CUAUHTÉMOC				
001	019	001	EMPERADOR CUAUHTEMOC	0.57
LOCALIDAD (020) ACHOTLA				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.23
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (021) EL AGUACATE				
001	021	001	SIN NOMBRE	0.23
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (022) AHUATEPEC (POTRERO)				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.23
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (023) EL AMACUÁHUITL				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.23
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (024) EL AVILUZ				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.23
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (025) AZIZINTLA				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.23
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (026) LOS BICES				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.23
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

LOCALIDAD (027) LOS BRASILES				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.23
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (028) CACAHUANANCHE				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.23
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (029) COLONIA FILIBERTO GÓMEZ (LA CEIBA)				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.23
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (030) CAMPO MORADO				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.23
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (031) EL CAZAHUATE				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.23
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (032) CERRO GORDO				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.23
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (033) CERRO VERDE				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.23
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (034) CALOXTITLÁN				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.23
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (035) COLONIA VICENTE GUERRERO (COMOL)				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.23
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (036) XOCHITLA				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.23
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (037) COPALTEPEC				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.23
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (038) EL CORINDÓN (EL REPARO)				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.23

001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (039) EL ESCONDIDO (VALLE EL ESCONDIDO)				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.23
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (040) IXCATEPEC				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.23
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (041) LAS JUNTAS				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.23
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (042) LOS LIMOS				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.23
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (043) MUMUXITLÁN				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.23
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (044) EL NARANJO				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.23
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (045) NICOLÁS BRAVO				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.23
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (046) OJO DE AGUA				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.23
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (047) PALAPA				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.23
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (048) PALOS ALTOS				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.23
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (049) LAS PAROTAS				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.23
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (050) EL POTRERILLO				

001	050	001	SIN NOMBRE	0.23
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (051) POZO ZARCO				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.23
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (052) LA PROVIDENCIA				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.23
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (053) EL SALITRE				
001	053	001	SIN NOMBRE	0.23
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (054) SAN BARTOLO				
001	054	001	SIN NOMBRE	0.23
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (055) SAN FRANCISCO				
001	055	001	SIN NOMBRE	0.23
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (056) SAN MIGUELITO				
001	056	001	SIN NOMBRE	0.23
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (057) SAN MIGUEL LINDAVISTA				
001	057	001	SIN NOMBRE	0.23
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (058) SANTO TOMÁS				
001	058	001	SIN NOMBRE	0.23
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (059) LA SOLEDAD				
001	059	001	SIN NOMBRE	0.23
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (060) LOS TAMARINDOS				
001	060	001	SIN NOMBRE	0.23
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (061) TEMIXCO				
001	061	001	SIN NOMBRE	0.23
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

LOCALIDAD (062) EL TERRERITO				
001	062	001	SIN NOMBRE	0.23
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (063) TEXCALTITLÁN (EL CAPIRE)				
001	063	001	SIN NOMBRE	0.23
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (064) TLALCHICHILPA				
001	064	001	SIN NOMBRE	0.23
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (065) LAS TRINCHERAS				
001	065	001	SIN NOMBRE	0.23
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (066) LA TRINIDAD (EJIDO COLONIA XOCHITLA)				
001	066	001	SIN NOMBRE	0.23
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (067) TULATENGO				
001	067	001	SIN NOMBRE	0.23
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (068) EL USHE				
001	068	001	SIN NOMBRE	0.23
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (069) VALLE GALEANA (EL TAMARINDO)				
001	069	001	SIN NOMBRE	0.23
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (070) EL VELADERO				
001	070	001	SIN NOMBRE	0.23
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (071) XOCHICALCO				
001	071	001	SIN NOMBRE	0.23
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (072) ALMOLOYA (ALMOLOYA EL GRANDE)				
001	072	001	SIN NOMBRE	0.23
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (073) EL MIRADOR				
001	073	001	SIN NOMBRE	0.23

001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (074) SAN MARTÍN				
001	074	001	SIN NOMBRE	0.23
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (075) LOS CAJONES				
001	075	001	SIN NOMBRE	0.23
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (076) NUEVO LEÓN				
001	076	001	SIN NOMBRE	0.23
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (077) LAS PIÑAS				
001	077	001	SIN NOMBRE	0.23
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (078) LA COFRADÍA				
001	078	001	SIN NOMBRE	0.23
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (079) LA PAROTA DEL OCOTE				
001	079	001	SIN NOMBRE	0.23
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (080) ZITLALTENGO				
001	080	001	SIN NOMBRE	0.23
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (081) EL VARAL (EL BRINCO)				
001	081	001	SIN NOMBRE	0.23
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (082) EL OCOTITO				
001	082	001	SIN NOMBRE	0.23
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (083) LA CONCORDIA				
001	083	001	SIN NOMBRE	0.23
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (084) HUAYATENGO				
001	084	001	SIN NOMBRE	0.23
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (085) SAN ANDRÉS				

001	085	001	SIN NOMBRE	0.23
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (086) ZOPILOTEPEC				
001	086	001	SIN NOMBRE	0.23
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (087) EL SUEÑO				
001	087	001	SIN NOMBRE	0.23
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (088) RINCÓN DEL CERRO				
001	088	001	SIN NOMBRE	0.23
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (089) EL MANGO				
001	089	001	SIN NOMBRE	0.23
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (090) LA PAROTITA				
001	090	001	SIN NOMBRE	0.23
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (091) BUENOS AIRES				
001	091	001	SIN NOMBRE	0.23
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (092) EL CIRIÁN				
001	092	001	SIN NOMBRE	0.23
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (093) ZUMPANGO				
001	093	001	SIN NOMBRE	0.23
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (094) EL GUAYABO				
001	094	001	SIN NOMBRE	0.23
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (095) EL AMATE				
001	095	001	SIN NOMBRE	0.23
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (096) EL PUERTO DEL TEPEHUAJE				
001	096	001	SIN NOMBRE	0.23
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

LOCALIDAD (097) EL VARILLO				
001	097	001	SIN NOMBRE	0.23
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (098) LA SOLANA (LA HUERTA)				
001	098	001	SIN NOMBRE	0.23
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (099) PIEDRA GRANDE				
001	099	001	SIN NOMBRE	0.23
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (100) GUERRERO (GUERRERITO)				
001	100	001	SIN NOMBRE	0.23
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (101) PARAJE SURIANO				
001	101	001	SIN NOMBRE	0.23
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (102) EL PROGRESO (ZAPOTITLÁN)				
001	102	001	SIN NOMBRE	0.23
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (103) EL CAJETE				
001	103	001	SIN NOMBRE	0.23
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (104) IXTEPEC				
001	104	001	SIN NOMBRE	0.23
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (105) EL LIMÓN				
001	105	001	SIN NOMBRE	0.23
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (106) LA LAGUNA				
001	106	001	SIN NOMBRE	0.23
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (107) PARAJE NUEVO				
001	107	001	SIN NOMBRE	0.23
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (108) LA PAROTA CAMPO MORADO				
001	108	001	SIN NOMBRE	0.23

001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (109) VILLA GUADALUPE VICTORIA (PAROTA GUADALUPE)				
001	109	001	SIN NOMBRE	0.23
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD LOCALIDADES (110) COLONIA TERRERO BLANCO				
001	110	001	CALLE SIN NOMBRE	0.23
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (111) VISTA HERMOSA				
001	111	001	SIN NOMBRE	0.23
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (112) COLONIA EMPERADOR CUAUHTÉMOC				
001	112	001	SIN NOMBRE	0.23
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (113) LA HUERTA				
001	113	001	SIN NOMBRE	0.23
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (114) LAS CAÑITAS				
001	114	001	SIN NOMBRE	0.23
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (115) CUADRILLA ASCENCIO				
001	115	001	SIN NOMBRE	0.23
001	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (116) EL MANGUITO				
001	116	001	SIN NOMBRE	0.23
001	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (117) LA REFORMA				
001	117	001	SIN NOMBRE	0.23
001	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (118) NINGUNO [CENTRO DE BACHILLERATO TÉCNICO AGRÍCOLA]				
001	118	001	SIN NOMBRE	0.23
001	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (119) LAS CHIVAS				
001	119	001	SIN NOMBRE	0.23
001	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

LOCALIDAD (120) HUERTA PIEDRAS NEGRAS				
001	120	001	SIN NOMBRE	0.23
001	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (121) LAS JUNTAS				
001	121	001	SIN NOMBRE	0.23
001	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (122) LOS MARTÍNEZ				
001	122	001	SIN NOMBRE	0.23
001	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (123) NUEVA SENDA				
001	123	001	SIN NOMBRE	0.23
001	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (124) LAS PALMAS (LA PINZANERA)				
001	124	001	SIN NOMBRE	0.23
001	124	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (125) PRESA PALOS ALTOS				
001	125	001	SIN NOMBRE	0.23
001	125	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (126) EL RINCÓN				
001	126	001	SIN NOMBRE	0.23
001	126	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (127) REFORMA DE LÁZARO CÁRDENAS (EL ATERRIZAJE)				
001	127	001	SIN NOMBRE	0.23
001	127	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (128) TLANILPA EL NUEVO				
001	128	001	SIN NOMBRE	0.23
001	128	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (129) COLONIA PROGRESO				
001	129	001	SIN NOMBRE	0.23
001	129	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (130) COLONIA LA MINITA				
001	130	001	SIN NOMBRE	0.23
001	130	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (131) CRUCERO HACIENDA NUEVA				
001	131	001	SIN NOMBRE	0.23

001	131	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (132) TERCER MILENIO [RESTAURANTE]				
001	132	001	SIN NOMBRE	0.23
001	132	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (133) LA LAGUNA				
001	133	001	SIN NOMBRE	0.23
001	133	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (134) RANCHO LOS GEMELOS				
001	134	001	SIN NOMBRE	0.23
001	134	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (135) OJO DE AGUA				
001	135	001	SIN NOMBRE	0.23
001	135	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (136) LAS PALMAS				
001	136	001	SIN NOMBRE	0.23
001	136	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (137) FRACCIONAMIENTO FLORES MAGÓN				
001	137	001	SIN NOMBRE	0.23
001	137	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (138) FRACCIONAMIENTO UN NUEVO HORIZONTE PARA GUERRERO				
001	138	001	SIN NOMBRE	0.23
001	138	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (139) LAS GRANJAS				
001	139	001	SIN NOMBRE	0.23
001	139	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (140) EL MAL PASO				
001	140	001	SIN NOMBRE	0.23
001	140	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (141) TIERRA BLANCA				
001	141	001	SIN NOMBRE	0.23
001	141	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (142) EL TRAPICHAL				
001	142	001	SIN NOMBRE	0.23
001	142	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (143) LOS TRÉBOLES				

001	143	001	SIN NOMBRE	0.23
001	143	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (144) COLONIA GUADALUPE VICTORIA (TIERRA BLANCA)				
001	144	001	SIN NOMBRE	0.23
001	144	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (145) RANCHO EL LIMÓN				
001	145	001	SIN NOMBRE	0.23
001	145	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (146) FRACCIONAMIENTO ARCELIA I				
001	146	001	SIN NOMBRE	0.23
001	146	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23
LOCALIDAD (147) FRACCIONAMIENTO LOMAS TAURINAS				
001	147	001	SIN NOMBRE	0.23
001	147	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.23

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES 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. 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 sectores de tipo popular o medio bajo. Se localiza en sectores periféricas o de asentamientos

espontáneos. Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso 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 sectores 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 vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en sectores 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.

INTERES MEDIO.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en sectores consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de

losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

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

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

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, el diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 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 de fachada, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.47
	ECONÓMICA	HAB	0.59
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.59
	REGULAR	HAD	0.59
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.71
	BUENA	HAF	1.18
	MUY BUENA	HAG	1.42

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

BUENA.

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

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

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en sectores exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dasas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

TIENDA DE AUTOSERVICIO.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en sectores exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.37
	REGULAR	COB	3.55
	BUENA	COC	5.92
	MUY BUENA	COD	7.10

	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	11.84
--	---------------------------	-----	-------

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

MEDIANA.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M ² EN UMAS
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	2.37
	LIGERA	INB	2.49
	MEDIANA	INC	2.96
	PESADA	IND	3.55

USO EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en sectores populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros, construidos mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

BUENA.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o sectores establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad. 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
EDIFI CIOS DE OFICI NAS	REGULAR	EOA	3.55
	BUENA	EOB	4.14
	MUY BUENA	EOC	4.73

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/ M2
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	11.84

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

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.

ALBERCA.

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

BARDAS DE TABIQUE.

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

AREAS JARDINADAS.

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

PALAPAS.

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

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	2.37
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	4.73
	ALBERCAS	OCC	1.18
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	2.37
	AREAS JARDINADAS	OCE	0.83
	PALAPAS	OCF	3.55
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCG	7.10

T R A N S I T O R I O S

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2026.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Arcelia**, Guerrero, para los efectos legales procedentes.

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

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Arcelia**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

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

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los 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 404 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 ARCELIA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)