



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 H. Concejo Municipal Comunitario de Ayutla de los Libres, 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 **Ayutla de los Libres**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número CMC/248/2025, de fecha 13 de octubre de 2025, la Ing. Elizabeth Calixto Leyva, Coordinadora Propietaria del Pueblo Mestizo, con funciones de Presidenta Municipal del H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres**, 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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres**, 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/0317-13/2025 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.

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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres**,



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 08 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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.*

*El H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres**, 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 una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de



Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, comercial: económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, equipamiento: cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, hoteles de 1 a 4 estrellas, hotel 5 estrellas, hotel gran lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, **especiales:** alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, **instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias.**

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

CUARTO. - Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y



por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Ayutla de los Libres, con apoyo del personal de la Dirección de Obras Públicas, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **11.44%** y un **3.89%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **1,158.38 %** y **3,110.79%** respectivamente, **Sin embargo, para el presente Proyecto no se proponen incremento de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2026.**

Además, se propone agregar las siguientes calles y Localidades con un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

COLONIA 002/SAN JOSE	
CALLE	VALOR EN UMAS
COCOS	1.91
LOS NARANJOS	1.91
POMA ROSA	1.91
COLONIA 003/ VICENTE GUERRERO	
SANTA URSULA	1.91
EJIDO	1.91
SALDAÑA	1.91
AGUSTIN MELGAR	1.91
COLONIA 005/ CRUZ ALTA	
NICOLAS BRAVO	1.16
JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.16
COLONIA 008/ ISRAEL NOGUEDA OTERO	
CALZADA 1o DE MARZO	1.46
ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
CALLE SIN NOMBRE	1.46
COLONIA 009/ BARRIO NUEVO	
JULIO VILLANUEVA	1.27
RIO AZUL	1.27
ROBLES	1.27
COLONIA 013/ VISTA HERMOSA	
MELCHOR OCAMPO	1.27
ANDADOR NANCHES	1.27
LOCALIDAD 049/ MONTE SINAI	
ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
CALLE SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 050/ COTZALZIN	
ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
CALLE SIN NOMBRE	0.78



Cabe mencionar que se continuará con la misma tasa de **10 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 **15%** en el mes de enero, el **10%** en Febrero y el **5%** 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, dicho descuento solo será aplicado en predios destinados a casa Habitación

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

SEXTO. – Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios de guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a las localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011000	Terrenos Rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011001	Colonia Centro
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011002	Colonia San José
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011003	Colonia Vicente Guerrero

PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011004	Colonia San Felipe
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011005	Colonia Cruz Alta
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011006	Colonia Nezahualcóyotl
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011007	Colonia La Villa
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011008	Colonia Israel Nogueta Otero
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011009	Colonia Barrio Nuevo
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011010	Colonia Luis Donaldo Colosio
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011011	Colonia Benito Juárez
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011012	Colonia la Reforma
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011013	Colonia Vista Hermosa
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011014	Colonia Chilpancinguito
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011015	Colonia Piedra del Zopilote
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011016	Colonia San Valentín
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011017	Colonia Independencia
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011018	Colonia Justicia Agraria
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011019	Colonia Miguel Hidalgo
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011020	Fraccionamiento jardines
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011021	Colonia Industrial
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011022	Unidad Habitacional Magisterial
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011023	Ampliación Vicente Guerrero
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011024	Colonia Adolfo Matildes Ramos
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011025	Colonia Plan de Ayutla



12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011026	Fraccionamiento Yopitzingo
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011027	Colonia Lázaro Cárdenas
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011028	Fraccionamiento Los Mangos
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011029	Fraccionamiento Las Américas
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011030	Fraccionamiento el Colegio
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011031	Fraccionamiento la Parcela y la Huerta
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011032	Colonia del Valle
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011033	Colonia Vista Alegre
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011034	Colonia Sinaí

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011035	San José la hacienda
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	120110036	La Sidra
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011037	El Tamarindo
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011038	San Miguel
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011039	Tutepec
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011040	Cerro Gordo Viejo
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011041	Cerro Gordo Nuevo
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011042	El Cortijo
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011043	Tlalapa
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011044	El torito
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011045	Pozolapa
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011046	Zempazulco
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011047	El Zapote



12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011048	Carabalí Grande
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011049	Monte Sinai
12	Guerrero	11	Ayutla de los Libres Gro	12011050	Cotzalzin

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

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

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

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

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

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

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

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



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

$$Ffe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio

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

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

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

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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





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

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



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

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

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

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

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





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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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.





FACTOR RESULTANTE:

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

$$\text{Fre} = \text{Fzo} \times \text{Fub} \times \text{Ffe} \times \text{Fir} \times \text{Fsu}$$

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 USO y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45



FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **CM0050/10/2025**, fechado el **07 de octubre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1089/2025**, de fecha **07 de octubre del presente año**, emite contestación de la manera siguiente: **que su “Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado al Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 11.44% y un 3.89% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,158.38 % y 3,110.79% respectivamente, Sin embargo, para el presente Proyecto no se proponen incrementos de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2026.**

Además, se propone agregar las siguientes calles y Localidades con un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

COLONIA 002/SAN JOSE	
CALLE	VALOR EN UMAS
COCOS	1.91
LOS NARANJOS	1.91
POMA ROSA	1.91
COLONIA 003/ VICENTE GUERRERO	
SANTA URSULA	1.91
EJIDO	1.91
SALDAÑA	1.91
AGUSTIN MELGAR	1.91
COLONIA 005/ CRUZ ALTA	
NICOLAS BRAVO	1.16



JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.16
COLONIA 008/ ISRAEL NOGUEDA OTERO	
CALZADA 1o DE MARZO	1.46
ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
CALLE SIN NOMBRE	1.46
COLONIA 009/ BARRIO NUEVO	
JULIO VILLANUEVA	1.27
RIO AZUL	1.27
ROBLES	1.27
COLONIA 013/ VISTA HERMOSA	
MELCHOR OCAMPO	1.27
ANDADOR NANCHES	1.27
LOCALIDAD 049/ MONTE SINAI	
ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
CALLE SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 050/ COTZALZIN	
ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
CALLE SIN NOMBRE	0.78

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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, 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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero y el 10% en febrero y el 5% 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 discapacidad, dicho descuento solo será aplicado en predios destinados a casa habitación.

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el **Municipio de Ayutla de los Libres, 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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de 10 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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, 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 9 de la Ley de Ingresos del H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, 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 CM0050/10/2025 de fecha 07 de octubre de 2025, la Ing. Elizabeth Calixto Leyva, Coordinadora de la Etnia Mestiza con funciones de Presidenta del H Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres**, 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/1098/2025, de fecha 07 de octubre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: **que su “Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y***



Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado al Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 11.44% y un 3.89% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,158.38 % y 3,110.79% respectivamente, Sin embargo, para el presente Proyecto no se proponen incrementos de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2026.

Además, se propone agregar las siguientes calles y Localidades con un valor homologado a calles con condiciones similares, ...

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”

*De lo anterior, al realizar el análisis de la propuesta de Tabla de Valores del H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres**, Guerrero, 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 H. Concejo Municipal Comunitario de Ayutla de los Libres, 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 408 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL H. CONCEJO MUNICIPAL COMUNITARIO DE AYUTLA DE LOS LIBRES, 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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, 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 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	Terrenos de Riego.	16.24
000	002	Terrenos de Humedad.	15.85
000	003	Terrenos de Temporal.	13.99
000	004	Terrenos de Agostadero Laborable.	15.85
000	005	Terrenos de Agostadero Cerril.	13.99
000	006	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	10.82
000	007	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	10.37

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 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.

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

SECTOR CATASTRAL 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 METRO CUADRADO EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA:001 CENTRO				
001	001	001	PLAN DE AYUTLA	1.91
001	001	002	DEMOCRACIA	1.91
001	001	003	COMONFORT	2.38
001	001	004	MORELOS	1.91
001	001	005	JUAREZ	1.91
001	001	006	CAPITAN VICENTE LUNA	1.91
001	001	007	ZARAGOZA	1.91
001	001	008	INDEPENDENCIA	1.91
COLONIA:002 SAN JOSE				
001	002	001	5 DE MAYO	1.91
001	002	002	NICOLAS BRAVO	1.91
001	002	003	ANDADOR VECTORES	1.91
001	002	004	INDEPENDENCIA	1.91
001	002	005	GALENA	1.91
001	002	006	DEMOCRACIA	1.91
001	002	007	ALDAMA	1.91
001	002	008	CALZADA 1o DE MARZO	1.91
001	002	009	FLORENCIO VILLARREAL	1.91
001	002	010	DR. HOMERO LORENZO RIOS	1.91
001	002	011	COCOS	1.91
001	002	012	LOS NARANJOS	1.91
001	002	013	POMA ROSA	1.91
001	002	014	ANDADOR SIN NOMBRE	1.91
001	002	015	CALLE SIN NOMBRE	1.91
COLONIA:003 VICENTE GUERRERO				
001	003	001	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.91
001	003	002	CALZADA 1o DE MARZO	1.91
001	003	003	BENITO JUAREZ	1.91
001	001	004	CERRADA VICENTE SUAREZ	1.91
001	003	005	CERRADA FLORENCIO VILLARREAL	1.91
001	003	006	SALDAÑA	1.91

PODER LEGISLATIVO

001	003	007	NIÑOS HEROES	1.91
001	003	008	CRISTO REY	1.91
001	003	009	SANTA URSULA	1.91
001	003	010	EJIDO	1.91
001	003	011	SALDAÑA	1.91
001	003	012	AGUSTIN MELGAR	1.91
001	003	013	ANDADOR SIN NOMBRE	1.91
001	003	014	CALLE SIN NOMBRE	1.91
COLONIA:004 SAN FELIPE				
001	004	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.91
001	004	002	LEANDRO VALLE	1.91
001	004	003	GUILLERMO PRIETO	1.91
001	004	004	LEONA VICARIO	1.91
001	004	005	AMADO NERVO	1.91
001	004	006	CUAUHTEMOC	1.91
001	004	007	JOAQUIN REA	1.91
001	004	008	CONSTITUCION	1.91
001	004	00109	16 DE SEPTIEMBRE	1.91
001	004		EMILIANO ZAPATA	1.91
COLONIA:005 CRUZ ALTA				
001	005	001	LEONA VICARIO	1.16
001	005	002	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.16
001	005	003	NICOLAS BRAVO	1.16
001	005	004	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.16
001	005	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	005	006	CALLE SIN NOMBRE	1.16
COLONIA:006 NETZAHUALCOYOTL				
001	006	001	AMADO NERVO	1.16
001	006	002	JOAQUIN REA	1.16
001	006	003	NETZAHUALCOYOTL	1.16
001	006	004	NARCISO MENDOZA	1.16
001	006	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	006	006	CALLE SIN NOMBRE	1.16
COLONIA:007 LA VILLA				
001	007	001	FLORENCIO VILLARREAL	1.27

PODER LEGISLATIVO

001	007	002	5 DE MAYO	1.27
001	007	003	GALEANA	1.27
001	007	004	AYUNTAMIENTO	1.27
001	007	005	ALLENDE	1.27
001	007	006	NARCISO MENDOZA	1.27
001	007	007	PLAN DE AYUTLA	1.27
001	007	008	CALLE JIMENEZ	1.27
001	007	009	DR. ALARCON	1.27
001	007	010	JUAN N. ALVAREZ	1.27
001	007	011	BOCA NEGRA	1.27
001	007	012	MELCHO OCAMPO	1.27
001	007	013	NETZAHUALCOYOTL	1.27
001	007	014	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	007	015	CALLE SIN NOMBRE	1.27
COLONIA:008 ISRAEL NOGUEDA OTERO				
001	008	001	LUIS DONALDO COLOSIO	1.46
001	008	002	AGUSTIN MELGAR	1.46
001	008	003	RUBEN FIGUEROA FIGUEROA	1.46
001	008	004	JUAN ESCUTIA	1.46
001	008	005	JOSE FCO. RUIZ MASSIEU	1.46
001	008	006	CALZADA 1o DE MARZO	1.46
001	008	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	008	008	CALLE SIN NOMBRE	1.46
COLONIA:009 BARRIO NUEVO				
001	009	001	CALZADA VICENTE GUERRERO	1.91
001	009	002	JUSTO SIERRA	1.91
001	009	003	15 DE MAYO	1.27
001	009	004	ANDADOR CUAUHEMOC	1.27
001	009	005	ANDADOR MIRAFLORES	1.27
001	009	006	JULIO VILLANUEVA	1.27
001	009	007	RIO AZUL	1.27
001	009	008	ROBLES	1.27
001	009	009	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	009	010	CALLE SIN NOMBRE	1.27
COLONIA:010 LUIS DONALDO COLOSIO				

PODER LEGISLATIVO

001	010	001	SALDAÑA	1.27
001	010	002	NIÑOS HEROES	1.27
001	010	003	VICENTE SUAREZ	1.27
001	010	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	010	005	CALLE SIN NOMBRE	1.27
COLONIA:011 BENITO JUAREZ				
001	011	001	AGUSTIN MELGAR	1.46
001	011	002	VICENTE SUAREZ	1.46
001	011	03	JUAN DE LA BARRERA	1.46
001	011	004	CENTENARIO	1.46
001	011	005	FRACC. LA HUERTA	1.46
001	011	006	LA PAROTA	1.46
001	011	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	011	008	CALLE SIN NOMBRE	1.46
COLONIA:012 LA REFORMA				
001	012	001	ANDADOR BENITO JUAREZ	1.27
001	012	002	MELCHOR OCAMPO	1.27
001	012	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	012	004	CALLE SIN NOMBRE	1.27
COLONIA:013 VISTA HERMOSA				
001	013	001	SAN ISIDRO LABRADOR	1.27
001	013	002	ANDADOR TAMARINDOS	1.27
001	013	003	ANDADOR MANGOS	1.27
001	013	004	IGNACIO COMONFORT	1.27
001	013	005	MELCHOR OCAMPO	1.27
001	013	006	ANDADOR NANCHES	1.27
001	013	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	013	008	CALLE SIN NOMBRE	1.27
COLONIA:014 CHILPANCINGUITO				
001	014	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.71
001	014	002	CALLE SIN NOMBRE	0.71
COLONIA:015 PIEDRA DEL ZOPILOTE				
001	015	001	5 DE MAYO	1.46
001	015	002	DR. ALARCON	1.46
001	015	003	FLORENCIO VILLARREAL	1.46
001	015	004	JUAN DIEGO	1.46

PODER LEGISLATIVO

001	015	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	015	006	CALLE SIN NOMBRE	1.46
COLONIA:016 SAN VALENTIN				
001	016	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	016	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA:017 INDEPENDENCIA				
001	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA:018 JUSTICIA AGRARIA				
001	018	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA:019 MIGUEL HIDALGO				
001	019	001	BENITO JUAREZ	0.78
001	019	002	MELCHOR OCAMPO	0.78
001	019	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	019	004	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA:020 FRACCIONAMIENTO JARDINES				
001	020	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA:021 INDUSTRIAL				
001	021	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	021	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA:022 UNIDAD HABITACIONAL MAGISTERIAL				
001	022	001	PRIMERO DE MAYO	0.78
001	022	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.78
001	022	003	20 DE NOVIEMBRE	0.78
001	022	004	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	022	005	CALLE SIN NOMBRE	0.78
COLONIA:023 AMPLIACION VICENTE GUERRERO				
001	023	001	COLOSIO	1.46
001	023	002	LOPEZ OBRADOR	1.46
001	023	003	SANTA GUADALUPE	1.46
001	023	004	DOCTORES	1.46
001	023	005	JUQUILITA	1.46
001	023	006	LUIS DONALDO COLOSIO	1.46
001	023	007	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46

PODER LEGISLATIVO

001	023	008	CALLE SIN NOMBRE	1.46
COLONIA:024 ADULFO MATILDES RAMOS				
001	024	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	024	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
COLONIA 025/ PLAN DE AYUTLA				
001	025	001	ANDADOR SIN NOMBRE	2.12
001	025	002	CALLE SIN NOMBRE	2.12
COLONIA 026/ FRACCIONAMIENTO YOPITZINGO				
001	026	001	SAN JUDAS	1.56
001	026	002	TEPUENTE	1.56
001	026	003	CORRAL FALSO	1.56
001	026	004	AYUTLA	1.56
001	026	005	ATOYAC	1.56
001	026	006	ANDADOR SIN NOMBRE	1.56
001	026	007	CALLE SIN NOMBRE	1.56
COLONIA 027/ LAZARO CARDENAS				
001	027	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.56
001	027	002	CALLE SIN NOMBRE	1.56
COLONIA 028/ FRACCIONAMIENTO LOS MANGOS				
001	028	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	028	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
COLONIA 029/ FRACCIONAMIENTOLAS AMERICAS				
001	029	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	029	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
COLONIA 030/ FRACCIONAMIENTO EL COLEGIO				
001	030	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	030	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
COLONIA 031/ FRACCIONAMIENTO LA PARCELA Y LA HUERTA				
001	031	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	031	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
COLONIA 032/ EL VALLE				
001	032	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	032	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
COLONIA 033/ FRACCIONAMIENTO VISTA ALEGRE				
001	032	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16

PODER LEGISLATIVO



001	033	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
COLONIA 034/ SINAI				
001	034	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	034	002	CALLE SIN NOMBRE	
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 035/ SAN JOSE LA HACIENDA				
001	035	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.04
001	035	002	CALLE SIN NOMBRE	1.04
LOCALIDAD 036/ LA SIDRA				
001	036	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	036	002	CALLE SIN NOMBRE	078
LOCALIDAD 037/ EL TAMARINDO				
001	037	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.04
001	037	002	CALLE SIN NOMBRE	1.04
LOCALIDAD 038/ SAN MIGUEL				
001	038	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	038	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
LOCALIDAD 039/ TUTEPEC				
001	039	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.04
001	039	002	CALLE SIN NOMBRE	1.04
LOCALIDAD 040/ CERRO GORDO VIEJO				
001	040	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	040	002	CALLE SIN NOMBRE	1.27
LOCALIDAD 041/ CERRO GORDO NUEVO				
001	041	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.27
001	041	002	CALLE SIN NOMBRE	1.27
LOCALIDAD 042/ EL CORTIJO				
001	042	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	042	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
LOCALIDAD 043/ TLALAPA				
001	043	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.16
001	043	002	CALLE SIN NOMBRE	1.16
LOCALIDAD 044/ EL TORITO				
001	044	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.04



001	044	002	CALLE SIN NOMBRE	1.04
LOCALIDAD 045/ POZOLAPA				
001	045	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.46
001	045	002	CALLE SIN NOMBRE	1.46
LOCALIDAD 046/ ZEMPAZULCO				
001	046	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.17
001	046	002	CALLE SIN NOMBRE	1.17
LOCALIDAD 047/ EL ZAPOTE				
001	047	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.17
001	047	002	CALLE SIN NOMBRE	1.17
LOCALIDAD 048/ CARABALI GRANDE				
001	048	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	048	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 049/ MONTE SINAI				
001	049	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	049	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 050/ COTZALZIN				
001	050	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
001	050	002	CALLE SIN NOMBRE	0.78

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de



cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

ECONÓMICA.

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² 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 dadas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote 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, dadas 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, fachaleta, 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 de fachaleta, 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 UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	2.22
	ECONÓMICA	HAB	2.34
	REGULAR	HAC	2.46
	BUENA	HAD	2.52
	MUY BUENA	HAE	2.68

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados



casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; contruidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

REGULAR.

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y contruidos 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 dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

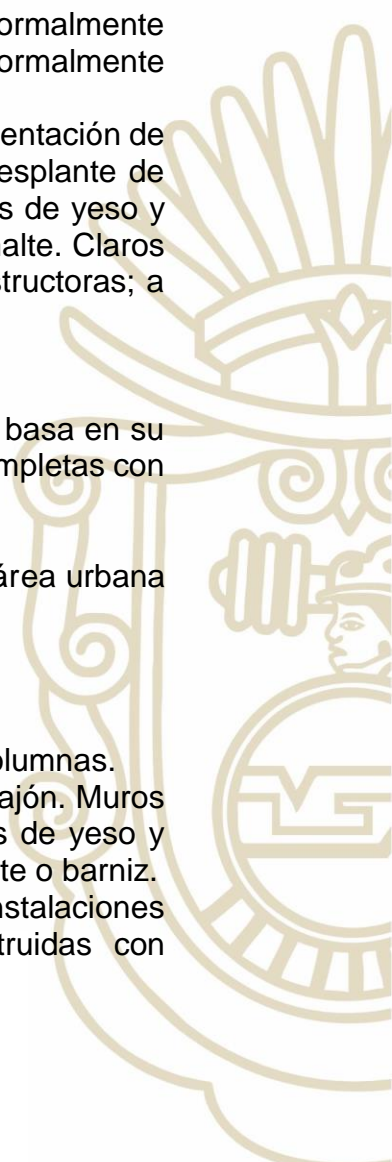
MUY BUENA.

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, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cementación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa y 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.





LUJO.

Loza maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseños, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, cadenas, columnas y trabes) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R. montenes y vigas "C")

Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la, más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabados en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrin de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso en techo a medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

TIENDA DE AUTOSERVICIO.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses 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

TIENDA DEPARTAMENTAL

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas en áreas notables.

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructuras de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesado anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	5.66
	REGULAR	COB	7.12
	BUENA	COC	20.07
	MUY BUENA	COD	23.84
	CENTRO COMERCIAL	COE	26.98
	TIENDA DE AUTOSERVICIOS	COF	27.61
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COG	30.12

EQUIPAMIENTO

ESCUELA.

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, trabes 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 dalas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratraveses 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.

HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA.

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

HOTEL / MOTEL DE 1 A 4 ESTRELLAS.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado, línea telefónica e internet, vigilancia privada.

HOTEL 5 ESTRELLAS.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado e internet, vigilancia privada.

HOTEL GRAN LUJO.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado e internet, vigilancia privada.



RESTAURANTES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. 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.

BARES.

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

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses 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.





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 CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA	15.68
	OFICINAS	EQB	18.32
	ESTACIONAMIENTOS	EQC	15.92
	HOSPITAL	EQD	16.61
	HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR	EQE	19.46
	HOTEL / MOTEL DE CLASE BUENA	EQF	22.69
	HOTELES DE 1 A 4 ESTRELLAS	EQG	28.49
	HOTEL 5 ESTRELLAS	EQH	29.62
	HOTEL GRAN LUJO	EQI	30.00
	RESTAURANTES	EQJ	21.12
	BARES	EQK	28.14
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQL	22.81
	MERCADO	EQM	25.12

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.



DEPOSITO DE COMBUSTIBLE

Son depósitos diseñados para almacenar líquidos y gases inflamables, con la intención de mantener seguro el material, hechos con acero al carbón, aluminio o plásticos resistentes a agentes químicos.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
ELEMENTOS ACCESORIOS	PANELES SOLARES	EAA	22.68
	GASOLINERAS	EAB	32.94

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 lambrín de cerámica.

VIALIDADES, 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.

JARDINES

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

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 EN UMA.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	3.64
	VIALIDADES, PATIOS ANDADORES	OCB	4.44
	ÁREAS JARDINADAS	OCC	2.83
	CISTERNAS	OCD	18.37

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 H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, 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 9 de la Ley de Ingresos del H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, 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 408 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL H. CONCEJO MUNICIPAL COMUNITARIO DE AYUTLA DE LOS LIBRES, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

