

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.

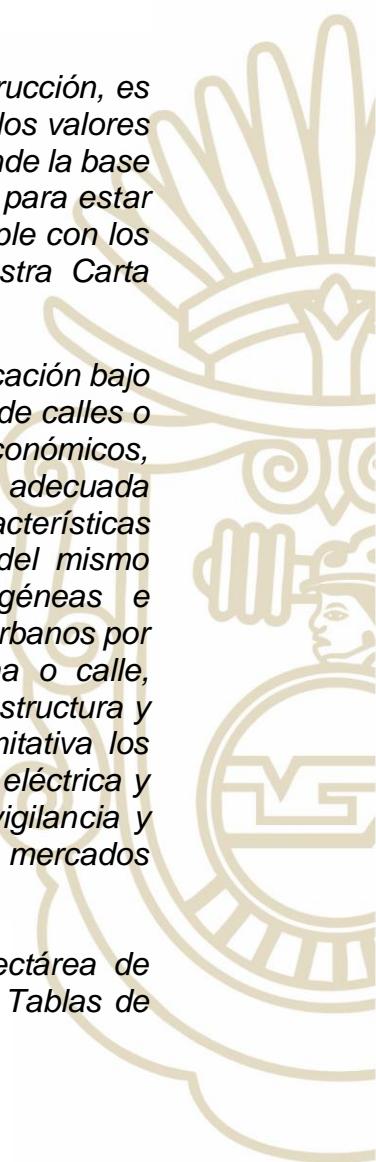
El H. Concejo Municipal Comunitario de **Ayutla de los Libres, Guerrero**, motiva su iniciativa conforme al siguiente

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 |

| | | | | | |
|----|----------|----|--------------------------|----------|---------------------------------|
| 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 Nogueda 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 Adulfo 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

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

F_e : Frente del Lote en estudio

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

D). 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:

$$F_{Ir} = F_p * F_d * F_{fo}$$

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:

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

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

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su uso, clase, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad. Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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



FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley 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 |

| | | | | |
|------------------------------------|-----|-------|----------------------------|------|
| 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 |

| | | | | |
|---|-----|-----|--------------------------|------|
| 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 CUAUHTEMOC | 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 | | | | |

| | | | | |
|-----|-----|-----|--------------------|------|
| 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 |

| | | | | |
|--|-----|-----|----------------------|------|
| 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 CE 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 |

| | | | | |
|--|-----|-----|--------------------|------|
| 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/ FRACCIONAMIENTO LAS 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 |

| | | | | |
|--|-----|-----|--------------------|------|
| 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/ ZEMPАЗULCO | | | | |
| 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 dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. 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, 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, 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, dasas 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 /M ² 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; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

REGULAR.

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

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

BUENA.

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

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

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, dasas de cerramiento, trábes 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 trábes) 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, lambrín 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.

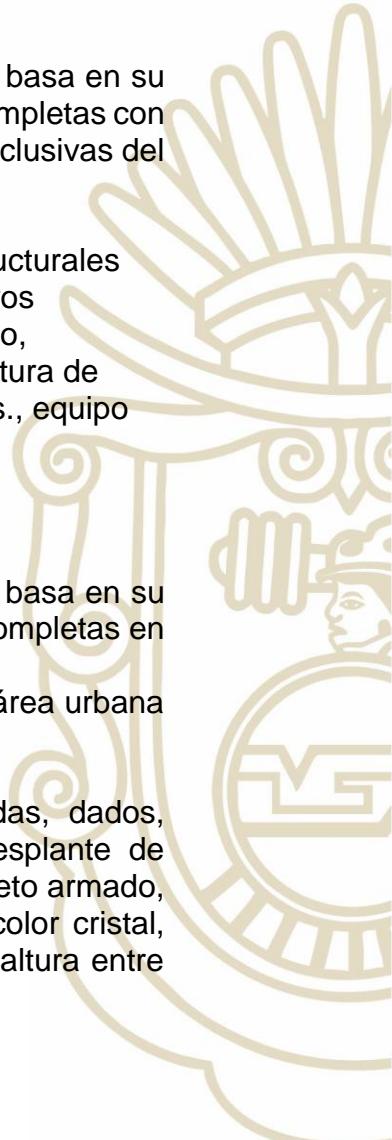
Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre 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

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, contratrabes 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 anodinados 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 /M ² 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, trábes 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 dasas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratrábes 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.

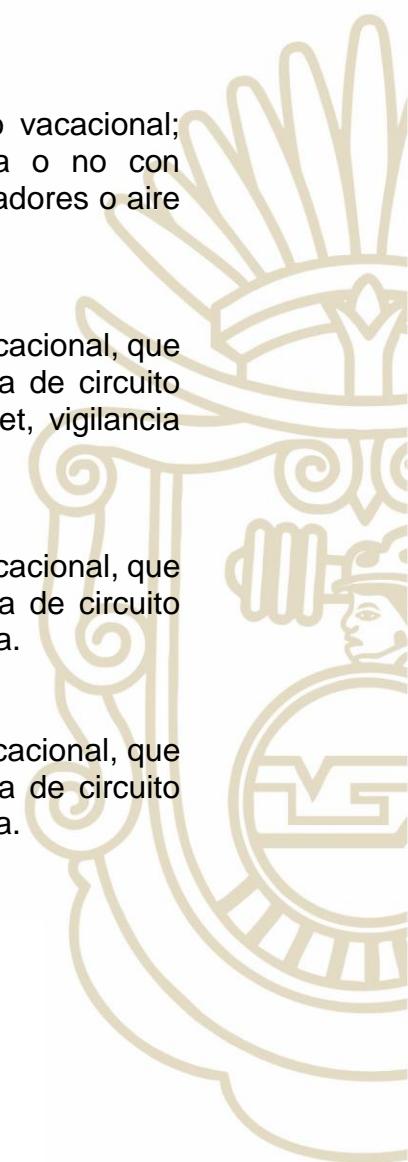
Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado, línea telefónica e internet, vigilancia privada.

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 das 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 das 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, contrarabes 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.)