

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

CONSIDERANDO

Que en sesión iniciada el 09 y concluida el 10 de diciembre del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Buenavista de Cuellar, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

En el apartado denominado “Consideraciones” las y 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 **Buenavista de Cuellar**, 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 **PM/435/2025**, del **13 de octubre de 2025**, la Ciudadana **Ma. Dolores Nava Benítez**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Buenavista de Cuellar**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la *Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción* que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Buenavista de Cuellar**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha **21 de octubre del año 2025**, tomó conocimiento de la iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-16/2025**, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

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

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

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

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

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Buenavista de Cuellar**, 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 riego; terrenos de humedad; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto susceptible para explotación forestal y terrenos sin explotación forestal; 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, obras complementarias; según su **CLASE**: HABITACIONAL; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, COMERCIAL; económica, regular, buena, muy buena; INDUSTRIAL; económica, ligera, mediana, OBRAS COMPLEMENTARIAS; cisterna, alberca, cancha de futbol, de basquetbol, de frontón, de squash, de tenis y bardas de tabique, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento

citado, deben realizar entre otras actividades 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 Buenavista de Cuéllar, 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 de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que, mediante el análisis realizado en el Municipio de Buenavista de Cuellar, se concluye que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **27.63 %** y **9.13 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **280.24 %** y **1,050.95 %** respectivamente, por lo que para el presente Proyecto se propone realizar un incremento del **24.45%** promedio en Valores de Uso de Suelo Urbano en 115 calles, y el **13.88%** promedio en Valores de Construcción.

Mas, sin embargo, debido a que existen calles secundarias que tienen el mismo valor a calles principales, se propone decrementar en un **28.04 %** promedio los Valores, en 111 calles, de acuerdo a las condiciones actuales. Además, se agregaron nuevas calles, con valores homologados a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

No.	Nombre de Calle	Valor en UMAs
COLONIA CENTRO		
1.	LINDA VISTA 2 DE IGNACIO ALLENDE A LINDA VISTA	1.24
2.	PRIMERA. SUR. DE 21 DE JUNIO A 2DA SUR	3.76
3.	20 DE NOVIEMBRE DE CERRADA 20 DE NOVIEMBRE A CERRADA TOMAS ALBAVERA	1.09
4.	2DA CERRADA SUR	0.64
5.	2DA SUR DE 20 DE NOVIEMBRE A RUIZ CORTINEZ	1.62
6.	2DA SUR DE 21 DE JUNIO A 20 DE NOVIEMBRE	2.43
7.	2DA SUR DE 30 DE ABRIL A 21 DE JUNIO	3.68

8.	2DA. PONIENTE DE PONIENTE A EDUCADORES MEXICANOS	3.90
9.	30 DE ABRIL. DE PORTILLO ALVARADO A FERROCARRIL NORTE	7.28
10.	CALZADA FERROCARRIL DE PORTILLO ALVARADO A COLEGIO	5.89
11.	CALZADA FERROCARRIL NORTE DE COLEGIO HASTA HERMENEGILDO GALEANA	3.59
12.	CERRADA 20 DE NOVIEMBRE	1.58
13.	CERRADA ACAPULCO	1.00
14.	CERRADA CUELLAR A BARRANCA.	0.99
15.	CERRADA DEL DEPORTE	1.34
16.	CERRADA FERROCARRIL	2.20
17.	CERRADA LAZARO CARDENAS	1.73
18.	CERRADA MIGUEL URIBE	0.87
19.	CERRADA VICENTE GUERRERO	1.64
20.	CERRADA. SAL SI PUEDES.	1.18
21.	CUELLAR A GALEANA	0.00
22.	CLUB DE LEONES. DE JOSEFA A CALLE DEL LIMON	2.43
23.	CLUB DE LEONES DE NOPALERA A CONTINUACION CLUB DE LEONES	2.08
24.	CLUB DE LEONES. DE RUIZ CORTINEZ A NOPALERA	2.66
25.	CONTINUACION ACAPULCO, DE ACAPULCO A JOSEFA ORTIZ	1.54
26.	CONTINUACION DEPORTIVA.	1.09
27.	EL POTRERO	1.11
28.	FERROCARRIL NORTE DE COLEGIO A 10 DE MAYO	4.02
29.	JOSE MARIA MORELOS DE ACAPULCO A JOSEFA ORTIZ	2.24
30.	LA PAROTA	1.17
31.	LINDA VISTA DE LA CAMPANA A DEPORTIVA	2.05

32.	PONIENTE DE PORTILLO ALVARADO A 1RA. PONIENTE	4.77
33.	CONTINUACION BENITO JUAREZ	1.16
34.	PRIV JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ.	0.67
35.	PRIV MIGUEL URIBE	1.08
36.	PRIV. DEL MARMOL	1.29
37.	PRIV. EDUCADORES MEXICANOS	1.69
38.	PRIV. PONIENTE	2.39
39.	PRIV. PROLONGACION DEL HOSPITAL	1.18
40.	PRIV. 2A SUR	1.86
41.	PROLONGACION ACAPULCO DE JOSEFA ORTIZ A CLUB DE LEONES	3.16
42.	PROLONGACION DEL HOSPITAL	1.87
43.	PROLONGACION DEPORTIVA DE DEPORTIVA A HERMENEGILDO GALEANA	1.98
44.	PROLONGACION LA PAROTA	0.99
45.	PROLONGACION LINDA VISTA	1.06
46.	PROLONGACION SAL SI PUEDES.	1.44
47.	SAN ANTONIO DE 10 DE ENERO A 10 DE MAYO	2.04
48.	TERCERA SUR. DE 30 DE ABRIL A 21 DE JUNIO	4.79
COLONIA GUADALUPE		
49.	PRIV. ENRIQUE C. REBSAMEN.	2.55
50.	PRIVADA DEFENSORES DE BUENAVISTA	1.26
51.	PROLONGACION ENRIQUE C. REBSAMEN	2.55
52.	PROLONGACION PRIVADA NORTE	1.69
53.	SEGUNDA DEFENSORES DE BUENAVISTA	1.26
COLONIA LAS PALMAS		
54.	CALLEJON INDEPENDENCIA	2.13

55.	PRIMERA DEL PANTEON	2.39
56.	SEGUNDA DEL PANTEON	1.10
COLONIA TLACHICHLPA		
57.	ACCESO DE BUENAVISTA DE CUELLAR	3.90
58.	AMATE HUECO	1.41
59.	ANTIGUA NICOLAS BRAVO	1.69
60.	ANTONIO ARANDA	1.10
61.	C. EL PEDREGOSO	3.30
62.	CERRADA PARÍS	1.73
63.	CHAPARRO	0.94
64.	EL LIMÓN	1.87
65.	FERROCARRIL. PREDREGAL	1.43
66.	FLORENCIA	1.10
67.	GENOVA	1.10
68.	HUAMUCHIL 1	1.02
69.	JACARANDAS – TEXCAL	2.43
70.	LA CAMPANA. PEDREGOSO – MAXI	1.98
71.	LA CRUZ	1.73
72.	LAUREL – TEXCAL	2.18
73.	LOMAS DEL BOSQUE LATERAL NORTE	1.12
74.	LOMAS DEL BOSQUE LATERAL SUR	0.89
75.	LOMAS DEL BOSQUE PRINCIPAL	1.57
76.	LOS CEDROS	1.02
77.	LOS CORRALES	1.10
78.	LOS ENCINOS	1.02

79.	LOS MANGOS	1.26
80.	MILÁN	1.10
81.	PARAISO LATERALES	1.57
82.	PARAISO PRINCIPAL	1.73
83.	PEÑAZCO	0.94
84.	PRIMERA DEL PANTEON.	1.71
85.	PRIV. LOS COYOTES	1.43
86.	PRIV. LOS HORNOS	1.33
87.	PRIVADA PAROTA 1	1.41
88.	PRIVADA PAROTA 2	1.41
89.	PRIVADA PAROTA 3	1.41
90.	PRIVADA PAROTA 4	1.10
91.	PROLONGACION 2A. PONIENTE.	1.66
92.	SAN DAVID – CAMPANA	1.10
93.	SAN LUIS GONZAGA – CAMPANA	1.10
94.	SEGUNDA PRIVADA LOS COYOTES	0.86
95.	TULIPANES – TEXCAL	2.18
96.	TURIN	1.10
97.	VENECIA	1.10
COLONIA LA HUERTA		
98.	VICENTE GUERRERO	2.36
COLONIA NUEVA ESPAÑA		
99.	LOS GUAYABOS	1.69
COLONIA AGUA BUENA		
100.	1RA NORTE. DE 10 DE MAYO A PROLONGACION 1RA NORTE	2.08

101.	CERRADA PADRE DAVID URIBE	1.27
102.	MARIANO ABASOLO DE BARRANQUITA AL PASO	1.62
103.	EL PASO	0.92
104.	CERRADA DEL INDIO	1.85
105.	PRIV. DE LAS RANAS	0.92
106.	MIRADOR LINDA VISTA - CECI	0.92
COLONIA JARDINES DE AGUA BUENA		
107.	2DA SUR DE RUIZ CORTINEZ A CLUB DE LEONES	1.85
108.	CERRADA DE JARDINES DE AGUA BUENA - CHAPARROS	1.50
109.	CONTINUACION NOPALERA	0.92
110.	PRIV. JARDINES DE AGUA BUENA	1.62
111.	PRIV. RUIZ CORTINEZ	1.27
112.	PRIV. PADRE DAVID URIBE	1.50
COLONIA SAN ANTONIO		
113.	12 DE DICIEMBRE A CALLE CUAUHTEMOC.	1.53
114.	BARCELONA - CANTARRANAS	1.58
115.	BURGOS - CANTARRANAS	1.58
116.	CACERES - CANTARRANAS	1.58
117.	CALZADA FERROCARRIL NORTE	2.43
118.	CALZADA FERROCARRIL NORTE DE 12 DICIEMBRE EN ADELANTE	1.57
119.	COLEGIO DIAZ ESCUDERO DE LA PILA AL PUENTE.	1.42
120.	CORDOBA - CANTARRANAS	1.62
121.	CUARTA SAN ANTONIO	0.71
122.	GRANADA - CANTARRANAS	1.57
123.	LAS PILAS 1	1.58

124.	LAS PILAS 2	1.58
125.	LAS PILAS 3	1.58
126.	LAS PILAS 4	1.19
127.	LAS PILAS 5	1.11
128.	LAS PILAS 6	1.58
129.	MADRID- CANTARRANAS	1.58
130.	PRIMERA SAN ANTONIO	0.86
131.	PRIMERO DE MAYO	2.22
132.	PROLONGACION CUAUHTEMOC	1.10
133.	PROLONGACION SAN ANTONIO	1.51
134.	QUINTA SAN ANTONIO	0.63
135.	SALAMANCA-CANTARRANAS	1.57
136.	SANTANDER-CANTARRANAS	1.59
137.	SEGUNDA SAN ANTONIO	1.49
138.	SEVILLA – CANTARRANAS	1.57
139.	TERCERA SAN ANTONIO	1.51
140.	TOLEDO- CANTARRANAS	1.57

Así mismo para no afectar a los contribuyentes por el incremento de valores se propone bajar la tasa de **1.3 a 1.2 al millar anual** misma que será propuesta en la iniciativa de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2026, del mismo modo se apoyará al contribuyente que entere durante los tres primeros meses del año la totalidad del impuesto predial del ejercicio fiscal 2026, aplicando un descuento correspondiente del 16% en el mes de enero y febrero; el 14% en marzo, considerando el 50% de descuento únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con discapacidad.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se vayan empadronando,

ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	001	BUENA VISTA DE CUÉLLAR
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	003	EL PLATANAL (EL PLATANAR)
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	004	LOS AMATES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	007	CIENEGUILLAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	008	EL COMAL [EL PARAJE DEL COMAL]
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	009	COXCATLÁN
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	010	LOS EPAZOTES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	013	LOS LIMONES
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	015	PALMILLAS
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	019	EL SALITRE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	021	SANTA FE TEPELTAPA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	023	VENTA DE LA NEGRA
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	024	ZACAPALCO
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	025	EL ZAPOTE
12	Guerrero	15	Buenavista de Cuéllar	027	PIMENTEL

12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	031	LOS SAUCES
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	035	LA CUMBRE (EL PUERTO)
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	038	LOS PINOS
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	044	AGUA BENDITA
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	046	LAS ENRAMADAS
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	048	IXTLAHUACA
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	049	LAS JOYAS (LA PARADA DEL CABALLO)
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	055	SAN ISIDRO (LA HACIENDA DE SAN ISIDRO)
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	073	LA FUNDICIÓN
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	078	EL PUENTE [GRANJA AVÍCOLA EL PEÑÓN MÓDULO]
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	081	LA ESCONDIDA (RANCHO LA ESCONDIDA)
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	082	EL GUERRERENSE [RESTAURANTE]
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	COLONIA TRAPICHE
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	COLONIA LOMAS DEL BOSQUE
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	COLONIA PARAÍSO
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	COLONIA CANTARRANAS
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	COLONIA EL AMATE HUECO
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	LAS PEÑAS
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	EL PASO
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	CASHILIAS
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	LLANO DEL PEROTE
12	Guerrero	15	<i>Buenavista de Cuéllar</i>	001	LLANO DE LOS ADOBES

12	Guerrero	15	de Cuéllar Buenavista de Cuéllar Buenavista de Cuéllar Buenavista de Cuéllar	001	LA LOMA LAS GOTERAS AMATE HUECO
12	Guerrero	15			
12	Guerrero	15			

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

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

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

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.

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

Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específico.

Para la aplicación de este factor se entenderá por calle promedio a la calle cuyas características de tráfico vehicular, anchura y calidad de carpetas, calidad y mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de mayor valor en donde ubique el inmueble.

Amplitud de calle / Calidad de superficie	Terracería	Empedrado	Concreto
callejones, accesos restringidos	0.80	0.90	1.00
calles secundarias, circulación media	1.00	1.05	1.10
avenidas amplias,	1.10	1.15	1.20

buena circulación

B. FACTOR DE UBICACIÓN. (FUb) Variación de 0.70 a 1.3

El factor que afecta al valor unitario correspondiente en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana que se ubica;

PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.5
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecera de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

PREDIO	FACTOR
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con frente a calle superior a calle promedio o a parque o plaza	1.20
Predio con frente inferior a calle promedio	0.80

C. FACTOR DE FRENTE. (FFe) Variación de 0.51 a 1.00

El factor que afecta al valor unitario al aplicarse a predios con menor frente del que autoriza el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, se calculará a partir de la siguiente formula:

$$FFe = \sqrt{Fe/8}$$

Donde: Fe = Frente del lote en estudio Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros y superiores a 2.10 metros.

D. FACTOR DE PENDIENTE. (FPe) Variación de 0.60 a 1.00

El factor aplicable a predios cuyas superficies presenten una pendiente ascendente o descendente con relación al nivel de calle; Aplicable solo a la superficie que se encuentra en pendiente.

Desnivel por metro	Pendiente %	Factor de castigo	Factor aplicable
0.06	6.00	0.10	0.90
0.08	8.00	0.12	0.88

0.10	10.00	0.14	0.86
0.12	12.00	0.16	0.84
0.14	14.00	0.18	0.82
0.16	16.00	0.19	0.81
0.40	40.00	0.30	0.70
0.50	50.00	0.32	0.68
0.60	60.00	0.34	0.66
0.80	80.00	0.37	0.63
1.00	100.00	0.40	0.60

E. FACTOR DE DESNIVEL. (FDe) Variación de 0.60 a 1.00

El factor aplicable a predios cuyas superficies presenten áreas a desnivel con relación al nivel de calle; Aplicable solo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle.

Desnivel o altura	Pendiente	Factor aplicable
0.50	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

F. FACTOR DE FORMA. (FFo) Variación de 0.65 a 1.00

El factor que afecta al valor unitario en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular, se calculará de acuerdo a la formula siguiente:

$$FFo = \sqrt{RReg/STo}$$

Donde:

RReg = Rectángulo Regular. *STo* = Superficie Total.

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



Considerando como rectángulo regular, un rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

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

El factor que afecta al valor unitario al aplicarse a un predio mayor de dos veces a la superficie del lote tipo. El lote tipo es el lote cuyo tamaño se repite más en el área o zona de ubicación del predio objeto del avalúo, y Con relación directa entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de ubicación.

$$Rel\ Sup = \frac{Sup.\ lote\ en\ estudio}{Sup.\ lote\ promedio}$$

Donde:

Rel Sup = Superficie Real.

Relación de Superficie	Factor Superficie
De 0.00 a 2.00	1.00
De 2.01 a 3.00	0.98
De 3.01 a 4.00	0.96
De 4.01 a 5.00	0.94
De 5.01 a 6.00	0.92
De 6.01 a 7.00	0.90
De 7.01 a 8.00	0.88
De 8.01 a 9.00	0.86
De 9.01 a 10.00	0.84
De 10.01 a 11.00	0.82
De 11.01 a 12.00	0.80
De 12.01 a 13.00	0.78
De 13.01 a 14.00	0.76
De 14.01 a 15.00	0.74
De 15.01 a 16.00	0.72
De 16.01 a 17.00	0.70
De 17.01 a 18.00	0.68
De 18.01 a 19.00	0.66
De 19.01 a 20.00	0.64
De 20.01 en adelante	0.62



H. FACTOR RESULTANTE:

Para determinar el Factor Resultante, se calculará de acuerdo a la siguiente formula:

$$FRe = FZo * FUb * FFr * FPe * FDe * FFo * FSu$$

Donde:

FRe= Factor Resultante.

FZo= Factor de Zona.

FUb= Factor de Ubicación.

FFe= Factor de Frente.

FPe= Factor de Pendiente.

FDe= Factor de Desnivel.

FFo= Factor de Forma.

FSu= Factor de Superficie.

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.400, en caso de que sea menor se ajustará a este factor.

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:

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del

Estado de Guerrero, mediante oficio número **DCIP/059, fechado el 06 de octubre del 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1088/2025** de fecha **07 de Octubre del 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas, y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

Más, sin embargo, debido a que existen calles secundarias que tienen el mismo valor a calles principales, se propone decrementar en un **28.04 %** promedio los Valores, en 111 calles, de acuerdo a las condiciones actuales. Además, se agregaron nuevas calles, con valores homologados a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

No.	Nombre de Calle	Valor en UMAS
COLONIA CENTRO		
1.	LINDA VISTA 2 DE IGNACIO ALLENDE A LINDA VISTA	1.24
2.	PRIMERA. SUR. DE 21 DE JUNIO A 2DA SUR	3.76
3.	20 DE NOVIEMBRE DE CERRADA 20 DE NOVIEMBRE A CERRADA TOMAS ALBAVERA	1.09
4.	2DA CERRADA SUR	0.64
5.	2DA SUR DE 20 DE NOVIEMBRE A RUIZ CORTINEZ	1.62
6.	2DA SUR DE 21 DE JUNIO A 20 DE NOVIEMBRE	2.43
7.	2DA SUR DE 30 DE ABRIL A 21 DE JUNIO	3.68
8.	2DA. PONIENTE. DE PONIENTE A EDUCADORES MEXICANOS	3.90
9.	30 DE ABRIL. DE PORTILLO ALVARADO A FERROCARRIL NORTE	7.28
10.	CALZADA FERROCARRIL DE PORTILLO ALVARADO A COLEGIO	5.89
11.	CALZADA FERROCARRIL NORTE DE COLEGIO HASTA HERMENEGILDO GALEANA	3.59
12.	CERRADA 20 DE NOVIEMBRE	1.58

13.	CERRADA ACAPULCO	1.00
14.	CERRADA CUELLAR A BARRANCA.	0.99
15.	CERRADA DEL DEPORTE	1.34
16.	CERRADA FERROCARRIL	2.20
17.	CERRADA LAZARO CARDENAS	1.73
18.	CERRADA MIGUEL URIBE	0.87
19.	CERRADA VICENTE GUERRERO	1.64
20.	CERRADA. SAL SI PUEDES.	1.18
21.	CUELLAR A GALEANA	0.00
22.	CLUB DE LEONES. DE JOSEFA A CALLE DEL LIMON	2.43
23.	CLUB DE LEONES DE NOPALERA A CONTINUACION CLUB DE LEONES	2.08
24.	CLUB DE LEONES. DE RUIZ CORTINEZ A NOPALERA	2.66
25.	CONTINUACION ACAPULCO, DE ACAPULCO A JOSEFA ORTIZ	1.54
26.	CONTINUACION DEPORTIVA.	1.09
27.	EL POTRERO	1.11
28.	FERROCARRIL NORTE DE COLEGIO A 10 DE MAYO	4.02
29.	JOSE MARIA MORELOS DE ACAPULCO A JOSEFA ORTIZ	2.24
30.	LA PAROTA	1.17
31.	LINDA VISTA DE LA CAMPANA A DEPORTIVA	2.05
32.	POÑIENTE DE PORTILLO ALVARADO A 1RA. POÑIENTE	4.77
33.	CONTINUACION BENITO JUAREZ	1.16
34.	PRIV JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ.	0.67
35.	PRIV MIGUEL URIBE	1.08
36.	PRIV. DEL MARMOL	1.29
37.	PRIV. EDUCADORES MEXICANOS	1.69

38.	PRIV. PONIENTE	2.39
39.	PRIV. PROLONGACION DEL HOSPITAL	1.18
40.	PRIV. 2A SUR	1.86
41.	PROLONGACION ACAPULCO DE JOSEFA ORTIZ A CLUB DE LEONES	3.16
42.	PROLONGACION DEL HOSPITAL	1.87
43.	PROLONGACION DEPORTIVA DE DEPORTIVA A HERMENEGILDO GALEANA	1.98
44.	PROLONGACION LA PAROTA	0.99
45.	PROLONGACION LINDA VISTA	1.06
46.	PROLONGACION SAL SI PUEDES.	1.44
47.	SAN ANTONIO DE 10 DE ENERO A 10 DE MAYO	2.04
48.	TERCERA SUR. DE 30 DE ABRIL A 21 DE JUNIO	4.79
COLONIA GUADALUPE		
49.	PRIV. ENRIQUE C. REBSAMEN.	2.55
50.	PRIVADA DEFENSORES DE BUENAVISTA	1.26
51.	PROLONGACION ENRIQUE C. REBSAMEN	2.55
52.	PROLONGACION PRIVADA NORTE	1.69
53.	SEGUNDA DEFENSORES DE BUENAVISTA	1.26
COLONIA LAS PALMAS		
54.	CALLEJON INDEPENDENCIA	2.13
55.	PRIMERA DEL PANTEON	2.39
56.	SEGUNDA DEL PANTEON	1.10
COLONIA TLACHICILPA		
57.	ACCESO DE BUENAVISTA DE CUELLAR	3.90
58.	AMATE HUECO	1.41
59.	ANTIGUA NICOLAS BRAVO	1.69

60.	ANTONIO ARANDA	1.10
61.	C. EL PEDREGOSO	3.30
62.	CERRADA PARÍS	1.73
63.	CHAPARRO	0.94
64.	EL LIMÓN	1.87
65.	FERROCARRIL. PREDREGAL	1.43
66.	FLORENCIA	1.10
67.	GENOVA	1.10
68.	HUAMUCHIL 1	1.02
69.	JACARANDAS – TEXCAL	2.43
70.	LA CAMPANA. PEDREGOSO – MAXI	1.98
71.	LA CRUZ	1.73
72.	LAUREL – TEXCAL	2.18
73.	LOMAS DEL BOSQUE LATERAL NORTE	1.12
74.	LOMAS DEL BOSQUE LATERAL SUR	0.89
75.	LOMAS DEL BOSQUE PRINCIPAL	1.57
76.	LOS CEDROS	1.02
77.	LOS CORRALES	1.10
78.	LOS ENCINOS	1.02
79.	LOS MANGOS	1.26
80.	MILÁN	1.10
81.	PARAISO LATERALES	1.57
82.	PARAISO PRINCIPAL	1.73
83.	PEÑAZCO	0.94
84.	PRIMERA DEL PANTEON.	1.71

85.	PRIV. LOS COYOTES	1.43
86.	PRIV. LOS HORNOS	1.33
87.	PRIVADA PAROTA 1	1.41
88.	PRIVADA PAROTA 2	1.41
89.	PRIVADA PAROTA 3	1.41
90.	PRIVADA PAROTA 4	1.10
91.	PROLONGACION 2A. PONIENTE.	1.66
92.	SAN DAVID – CAMPANA	1.10
93.	SAN LUIS GONZAGA – CAMPANA	1.10
94.	SEGUNDA PRIVADA LOS COYOTES	0.86
95.	TULIPANES – TEXCAL	2.18
96.	TURIN	1.10
97.	VENECIA	1.10
COLONIA LA HUERTA		
98.	VICENTE GUERRERO	2.36
COLONIA NUEVA ESPAÑA		
99.	LOS GUAYABOS	1.69
COLONIA AGUA BUENA		
100.	1RA NORTE. DE 10 DE MAYO A PROLONGACION 1RA NORTE	2.08
101.	CERRADA PADRE DAVID URIBE	1.27
102.	MARIANO ABASOLO DE BARRANQUITA AL PASO	1.62
103.	EL PASO	0.92
104.	CERRADA DEL INDIO	1.85
105.	PRIV. DE LAS RANAS	0.92
106.	MIRADOR LINDA VISTA - CECI	0.92

COLONIA JARDINES DE AGUA BUENA		
107.	2DA SUR DE RUIZ CORTINEZ A CLUB DE LEONES	1.85
108.	CERRADA DE JARDINES DE AGUA BUENA - CHAPARROS	1.50
109.	CONTINUACION NOPALERA	0.92
110.	PRIV. JARDINES DE AGUA BUENA	1.62
111.	PRIV. RUIZ CORTINEZ	1.27
112.	PRIV. PADRE DAVID URIBE	1.50
COLONIA SAN ANTONIO		
113.	12 DE DICIEMBRE A CALLE CUAUHTEMOC.	1.53
114.	BARCELONA - CANTARRANAS	1.58
115.	BURGOS - CANTARRANAS	1.58
116.	CACERES - CANTARRANAS	1.58
117.	CALZADA FERROCARRIL NORTE	2.43
118.	CALZADA FERROCARRIL NORTE DE 12 DICIEMBRE EN ADELANTE	1.57
119.	COLEGIO DIAZ ESCUDERO DE LA PILA AL PUENTE.	1.42
120.	CORDOBA – CANTARRANAS	1.62
121.	CUARTA SAN ANTONIO	0.71
122.	GRANADA – CANTARRANAS	1.57
123.	LAS PILAS 1	1.58
124.	LAS PILAS 2	1.58
125.	LAS PILAS 3	1.58
126.	LAS PILAS 4	1.19
127.	LAS PILAS 5	1.11
128.	LAS PILAS 6	1.58
129.	MADRID- CANTARRANAS	1.58



130.	PRIMERA SAN ANTONIO	0.86
131.	PRIMERO DE MAYO	2.22
132.	PROLONGACION CUAUHTEMOC	1.10
133.	PROLONGACION SAN ANTONIO	1.51
134.	QUINTA SAN ANTONIO	0.63
135.	SALAMANCA-CANTARRANAS	1.57
136.	SANTANDER-CANTARRANAS	1.59
137.	SEGUNDA SAN ANTONIO	1.49
138.	SEVILLA – CANTARRANAS	1.57
139.	TERCERA SAN ANTONIO	1.51
140.	TOLEDO- CANTARRANAS	1.57

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

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

IV. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Buenavista de Cuellar**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2026, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la administración municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.*

*El Ayuntamiento Municipal de **Buenavista de Cuellar**, 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 16% en el mes de enero, y febrero y el 14% en marzo; considerando el 50% únicamente para personas adultos mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con discapacidad.*

*Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Buenavista de Cuellar**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

En el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2025, para que el incremento del próximo año 2026 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

*En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Buenavista de Cuellar**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, se observa que para el ejercicio fiscal 2025, presenta una tasa de 1.3 al millar, mientras que para este 2026 se propone una del 1.2 al millar, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó un incremento en los valores catastrales de 2025, conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, por lo que esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores***

catastrales aprobados para el 2026, y la tasa de 1.2 al millar para 2026, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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 DCIP/059, fechado el 06 de octubre del 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio SFA/SI/CGC/1088/2025 de fecha 07 de Octubre del 2025, emite contestación de la manera siguiente: que su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas, y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento”.

Que en sesión iniciada el 09 y concluida el 10 y en sesión del 16 de diciembre del 2025, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “*Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Buenavista de Cuellar, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes*”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 411 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 BUENAVISTA DE CUELLAR, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.

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

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	NO. DE CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA. EN UMA
000	001	TERRENO DE RIEGO	106.06
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	127.28
000	003	TERRENO DE TEMPORAL	70.71
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	70.71

000	005	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	21.21
000	006	TERRENO DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLE PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	127.28
000	007	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	14.14

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	No. De calle	Nombre de calle	Valor catastral 2026 UMA/ M ²
COLONIA CENTRO				
1	1	1	21 DE JUNIO. DE ACAPULCO A PLAZA 30 DE ABRIL	4.02
1	1	2	LIMA.	1.26
1	1	3	LINDA VISTA 1 DE LINDA VISTA A IGNACIO ALLENDE	1.24
1	1	4	LINDA VISTA 2 DE IGNACIO ALLENDE A LINDA VISTA	1.63
1	1	5	MIGUEL URIBE.	0.86
1	1	6	PRIMERA. SUR. DE 30 DE ABRIL A 21 DE JUNIO	3.59
1	1	7	PRIMERA. SUR. DE 21 DE JUNIO A 2DA SUR	3.76
1	1	8	10 DE ENERO.	3.29
1	1	9	10 DE MAYO DE PLAZA 30 DE ABRIL A MARIANO ABASOLO	3.79
1	1	10	10 DE MAYO.	3.29
1	1	11	16 DE SEPTIEMBRE.	1.78
1	1	12	1RA. PONIENTE DE PONIENTE A EDUCADORES MEXICANOS	4.77
1	1	13	20 DE NOVIEMBRE	2.34
1	1	14	20 DE NOVIEMBRE DE CERRADA 20 DE NOVIEMBRE A CERRADA TOMAS ALBAVERA	1.09
1	1	15	2DA CERRADA SUR	0.64
1	1	16	2DA NORTE.	2.39
1	1	17	2DA PONIENTE DE EDUCADORES MEXICANOS A LAS GOTERAS	2.43
1	1	18	2DA SUR DE 20 DE NOVIEMBRE A 1A SUR	2.31
1	1	19	2DA SUR DE 20 DE NOVIEMBRE A RUIZ CORTINEZ	1.62
1	1	20	2DA SUR DE 21 DE JUNIO A 20 DE NOVIEMBRE	2.43

1	1	21	2DA SUR DE 30 DE ABRIL A 21 DE JUNIO	3.68
1	1	22	2DA. PONIENTE.DE PONIENTE A EDUCADORES MEXICANOS	3.9
1	1	23	2DA. PRIVADA SUR	0.68
1	1	24	30 DE ABRIL DE FERROCARRIL NORTE A PLAZA 30 DE ABRIL	6.76
1	1	25	30 DE ABRIL. DE PORTILLO ALVARADO A FERROCARRIL NORTE	7.28
1	1	26	3RA NORTE. DE 4TA NORTE A 10 DE MAYO	2.46
1	1	27	4TA NORTE.	2.97
1	1	28	ACAPULCO, DE CALLE LAZARO CARDENAS A CLUB DE LEONES	2.97
1	1	29	ACAPULCO. DE 30 DE ABRIL A LAZARO CARDENAS	4.08
1	1	30	ALVARO OBREGON.	3.21
1	1	31	AV. FERROCARRIL DE CRUCE DE VIA A DEPORTIVA	8.23
1	1	32	AV. PORTILLO ALVARADO DE PONIENTE A 30 DE ABRIL	8.23
1	1	33	AVENIDA FERROCARRIL. DE EDUCADORES MEXICANOS A PONIENTE	8.23
1	1	34	BENITO JUAREZ	1.51
1	1	35	BENITO JUAREZ. DE AV. FERROCARRIL A LA CAMPANA	4.1
1	1	36	CALLE ALVAREZ.	2.39
1	1	37	CALLE LOPEZ MATEO.	4.67
1	1	38	CALLEJON DE LA INDUSTRIA	1.52
1	1	39	CALLEJÓN TOMÁS ALBAVERA	1.09
1	1	40	CALZADA FERROCARRIL DE PORTILLO ALVARADO A COLEGIO	5.89
1	1	41	CALZADA FERROCARRIL NORTE DE COLEGIO HASTA HERMENEGILDO GALEANA	3.59
1	1	42	CERRADA 20 DE NOVIEMBRE	1.58
1	1	43	CERRADA 21 DE JUNIO.	1.37
1	1	44	CERRADA ACAPULCO	1
1	1	45	CERRADA CUELLAR A BARRANCA.	0.99
1	1	46	CERRADA DEL DEPORTE	1.34
1	1	47	CERRADA FERROCARRIL	2.2
1	1	48	CERRADA JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ.	0.67
1	1	49	CERRADA LAZARO CARDENAS	1.73
1	1	50	CERRADA MIGUEL URIBE	0.87
1	1	51	CERRADA VICENTE GUERRERO	1.64
1	1	52	CERRADA. SAL SI PUEDES.	1.18
1	1	53	CUELLAR A GALEANA	0
1	1	54	CLUB DE LEONES A CALLE HOSPITAL.	2.08
1	1	55	CLUB DE LEONES A CRUCERO DE CAMINO.	1.54

1	1	56	CLUB DE LEONES.DE JOSEFA A CALLE DEL LIMON	2.43
1	1	57	CLUB DE LEONES DE NOPALERA A CONTINUACION CLUB DE LEONES	2.08
1	1	58	CLUB DE LEONES.DE RUIZ CORTINEZ A NOPALERA	2.66
1	1	59	COLEGIO DIAZ ESCUDERO A CALLE 10 DE MAYO.	2.39
1	1	60	CONSTITUCION.	1.71
1	1	61	CONTINUACION ACAPULCO DE JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ A CLUB DE LEONES	2.08
1	1	62	CONTINUACION ACAPULCO, DE ACAPULCO A JOSEFA ORTIZ	1.54
1	1	63	CONTINUACION CUELLAR	1.84
1	1	64	CONTINUACION DEPORTIVA, DE PEDRO FIGUEROA.	1.26
1	1	65	CONTINUACION DEPORTIVA.	1.09
1	1	66	CONTINUACION DEPORTIVA DE CALLE CONSTITUCION.	1.45
1	1	67	DEL DEPORTE.	1.86
1	1	68	DEL HOSPITAL DE PLAZA 30 DE ABRIL A SAL SI PUEDES	2.28
1	1	69	DEL LIMON	1.7
1	1	70	DEPORTIVA, DE AV. FERROCARRIL.	2.08
1	1	71	EDUCADORES MEXICANOS DE AVENIDA FERROCARRIL A PONIENTE	4.73
1	1	72	EDUCADORES MEXICANOS DE CALLE 2DA. PONIENTE A LAZARO CARDENAS	2.74
1	1	73	EL ARROYO	0.58
1	1	74	EL PEDREGAL.	1.8
1	1	75	EL POTRERO	1.11
1	1	76	ESCONDIDA.	1.35
1	1	77	FERROCARRIL NORTE DE 30 DE ABRIL A COLEGIO	6.76
1	1	78	FERROCARRIL NORTE DE COLEGIO A 10 DE MAYO	4.02
1	1	79	IGNACIO ALLENDE DE PEDRO FIGUEROA A LINDA VISTA 2	1.73
1	1	80	INDUSTRIA.	1.52
1	1	81	JOSÉ MARÍA MORELOS DE ACAPULCO A JOSEFA ORTIZ	2.24
1	1	82	JOSÉ MARÍA MORELOS DE PONIENTE A ACAPULCO	4.13
1	1	83	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ.	1.87
1	1	84	LA CAMPANA. DE DEPORTIVA A NIÑO PERDIDO	2.05
1	1	85	LA HUERTA DE LAZARO CARDENAS A PRIV. LA HUERTA	2.07
1	1	86	LA PAROTA	1.17
1	1	87	LAZARO CARDENAS, DE CALLE ACAPULCO.	1.99
1	1	88	LINDA VISTA DE LA CAMPANA A DEPORTIVA	2.05
1	1	89	NIÑOS HEROES.	2.97
1	1	90	PADRE DAVID URIBE. DE PLAZA 30 DE ABRIL A RUIZ CORTINEZ	2.38

1	1	91	PEDRO FIGUEROA.	1.71
1	1	92	PLAZA 30 DE ABRIL.	7.62
1	1	93	PONIENTE DE PORTILLO ALVARADO A 1RA. PONIENTE	4.77
1	1	94	PRIV 20 DE NOVIEMBRE.	0.95
1	1	95	PRIV ACAPULCO	1.44
1	1	96	CONTINUACION BENITO JUAREZ	1.16
1	1	97	PRIV CONSTITUCION.	1.45
1	1	98	PRIV CUELLAR.	2.12
1	1	99	PRIV DEPORTIVA.	1.27
1	1	100	PRIV JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ.	0.67
1	1	101	PRIV MIGUEL URIBE	1.08
1	1	102	PRIV. DEL MARMOL	1.29
1	1	103	PRIV. EDUCADORES MEXICANOS	1.69
1	1	104	PRIV. HOSPITAL.	1.33
1	1	105	PRIV. LA CAMPANA.	1.54
1	1	106	PRIV. PONIENTE	2.39
1	1	107	PRIV. PROLONGACION DEL HOSPITAL	1.18
1	1	108	PRIV. 2A SUR	1.86
1	1	109	PRIV. VICENTE GUERRERO	1.2
1	1	110	PROLONGACION ACAPULCO DE JOSEFA ORTIZ A CLUB DE LEONES	3.16
1	1	111	PROLONGACION DEL HOSPITAL	1.87
1	1	112	PROLONGACION DEPORTIVA DE DEPORTIVA A HERMENEGILDO GALEANA	1.98
1	1	113	PROLONGACION LA PAROTA	0.99
1	1	114	PROLONGACION LINDA VISTA	1.06
1	1	115	PROLONGACION SAL SI PUEDES.	1.44
1	1	116	SAL SI PUEDES.	1.87
1	1	117	SAN ANTONIO DE 10 DE ENERO A 10 DE MAYO	2.04
1	1	118	SILVESTRE CASTRO.	3.25
1	1	119	TERCERA SUR DE 21 DE JUNIO A 20 DE NOVIEMBRE	2.22
1	1	120	TERCERA SUR. DE 30 DE ABRIL A 21 DE JUNIO	4.79
1	1	121	TOMÁS ALBAVERA.	1.28
1	1	122	VICENTE GUERRERO.	3.16
COLONIA GUADALUPE				
1	2	1	AGUSTIN BOTELLO.	1.97
1	2	2	CONTINUACION MIGUEL HIDALGO.	1.78

1	2	3	COTINUACION VICENTE GUERRERO 2.	1.46
1	2	4	DEFENSORES DE BUENAVISTA	2.18
1	2	5	ENRIQUE C. REBSAMEN.	2.55
1	2	6	LA FUNDICION.	1.26
1	2	7	MIGUEL HIDALGO.	3.85
1	2	8	PRIV. ENRIQUE C. REBSAMEN.	2.55
1	2	9	PRIV. VICENTE GUERRERO 1.	1.86
1	2	10	PRIVADA DE HIDALGO.	1.73
1	2	11	PRIVADA DEFENSORES DE BUENAVISTA	1.26
1	2	13	PRIVADA MIGUEL HIDALGO.	1.86
1	2	14	PRIVADA NORTE.	2.53
1	2	15	PROLONGACION ENRIQUE C. REBSAMEN	2.55
1	2	16	PROLONGACION PRIVADA NORTE	1.69
1	2	17	SEGUNDA DEFENSORES DE BUENAVISTA	1.26
1	2	18	TRAPICHE.	1.26
1	2	19	VICENTE GUERRERO.	2.63
COLONIA LAS PALMAS				
1	3	1	CALLEJON INDEPENDENCIA	2.13
1	3	2	CONTINUACION NACIONES UNIDAS.	1.46
1	3	3	FRANCISCO I. MADERO.	2.51
1	3	4	GUAYABO – PANTEON	1.37
1	3	5	IGNACIO ALLENDE.	2.38
1	3	6	IGNACIO ZARAGOZA.	2.78
1	3	7	INDEPENDENCIA.	2.39
1	3	8	LA CAMPANA.	2.56
1	3	9	NACIONES UNIDAS.	2.53
1	3	10	NIÑO PERDIDO.	2.36
1	3	11	PARIS.	2.36
1	3	12	PRIMERA DEL PANTEON	2.39
1	3	13	PRIVADA FRANCISCO I. MADERO.	2.18
1	3	14	PRIVADA IGNACIO ALLENDE.	2.13
1	3	15	PRIVADA IGNACIO ZARAGOZA.	2.34
1	3	16	PRIVADA NIÑO PERDIDO.	2.2
1	3	17	PRIVADA PARIS.	2.2
1	3	18	SEGUNDA DEL PANTEON	1.1
COLONIA TLACHICHPA				

1	4	1	23 DE JUNIO.	2.89
1	4	2	ACCESO DE BUENAVISTA DE CUELLAR	3.9
1	4	3	AMATE HUECO	1.41
1	4	4	ANTIGUA NICOLAS BRAVO	1.69
1	4	5	ANTONIO ARANDA	1.1
1	4	6	BENJAMIN GUTIERREZ.	3.99
1	4	7	C. EL PEDREGOSO	3.3
1	4	9	CALLE NACIONES UNIDAS.	2.18
1	4	10	CALLE ROBLES.	1.53
1	4	11	CAMPO VERDE.	1.43
1	4	12	CERRADA PARÍS	1.73
1	4	13	CHAPARRO	0.94
1	4	14	COMONFORT.	2.87
1	4	15	CONTINUACION BENJAMIN GUTIERREZ, PEDREGOSO A CALLE FERROCARRIL.	3.47
1	4	16	CONTINUACION GOTERAS.	1.57
1	4	17	CORRAL DE TOROS.	1.16
1	4	18	EL LIMÓN	1.87
1	4	19	EL PANTEON.	1.86
1	4	20	ENCINO.	0.94
1	4	21	FERROCARRIL DE C. COMONFORD A CALLE PROGRESO.	3.73
1	4	22	FERROCARRIL. PREDREGAL	1.43
1	4	23	FLORENCIA	1.1
1	4	24	GENOVA	1.1
1	4	25	HUAMUCHIL 1	1.02
1	4	26	JACARANDAS - TEXCAL	2.43
1	4	27	JARA.	2.2
1	4	28	LA CAMPANA. NACIONES UNIDAS PEDREGOSO	2.37
1	4	29	LA CAMPANA. PEDREGOSO -MAXI	1.98
1	4	30	LA CRUZ	1.73
1	4	31	LAS GOTERAS.	1.57
1	4	32	LAUREL - TEXCAL	2.18
1	4	33	LOMAS DEL BOSQUE LATERAL NORTE	1.12
1	4	34	LOMAS DEL BOSQUE LATERAL SUR	0.89
1	4	35	LOMAS DEL BOSQUE PRINCIPAL	1.57
1	4	36	LOS CEDROS	1.02
1	4	37	LOS CORRALES	1.1

1	4	38	LOS COYOTES.	1.26
1	4	39	LOS ENCINOS	1.02
1	4	40	LOS HORNOS	1.43
1	4	41	LOS MANGOS	1.26
1	4	42	LOS TAMARINDOS	1.26
1	4	43	MILÁN	1.1
1	4	44	NICOLAS BRAVO.	2.21
1	4	45	NIÑO ARTILLERO.	2.23
1	4	46	PARAISO LATERALES	1.57
1	4	47	PARAISO PRINCIPAL	1.73
1	4	48	PEÑAZCO	0.94
1	4	49	PRIMERA DEL PANTEON.	1.71
1	4	51	PRIV. EL LIMON.	1.43
1	4	52	PRIV. LOS COYOTES	1.43
1	4	53	PRIV. LOS HORNOS	1.33
1	4	54	PRIVADA NICOLAS BRAVO.	1.83
1	4	55	PRIVADA PAROTA 1	1.41
1	4	56	PRIVADA PAROTA 2	1.41
1	4	57	PRIVADA PAROTA 3	1.41
1	4	58	PRIVADA PAROTA 4	1.1
1	4	59	PROGRESO.	2.22
1	4	60	PROLONGACION 2A. PONIENTE.	1.66
1	4	61	PROLONGACION NICOLAS BRAVO.	2.38
1	4	62	SAN DAVID - CAMPANA	1.1
1	4	63	SAN LUIS GONZAGA - CAMPANA	1.1
1	4	64	SEGUNDA PONIENTE.	2.38
1	4	65	SEGUNDA PRIVADA LOS COYOTES	0.86
1	4	66	TULIPANES - TEXCAL	2.18
1	4	67	TURIN	1.1
1	4	68	VENECIA	1.1
COLONIA LA HUERTA				
1	5	1	LA HUERTA.	2.35
1	5	2	PRIVADA LA HUERTA.	1.69
1	5	3	TAMARINDO.	1.69
1	5	4	PRIVADA TAMARINDO.	1.52
1	5	5	VICENTE GUERRERO	2.36

COLONIA NUEVA ESPAÑA				
1	6	1	REYES CATOLICOS.	1.52
1	6	2	PRIVADA REYES CATOLICOS.	1.35
1	6	3	CALLE NUEVA GALICIA.	2.19
1	6	4	CONTINUACION REYES CATOLICOS.	1.69
1	6	5	LOS GUAYABOS	1.69
COLONIA AGUA BUENA				
1	7	1	PADRE DAVID URIBE. DE RUIZ CORTINEZ AL MIRADOR	2.43
1	7	2	PEDREGAL.	1.39
1	7	3	1RA NORTE. DE 10 DE MAYO A PROLONGACION 1RA NORTE	2.08
1	7	4	PRIV. 1RA NORTE.	1.62
1	7	5	IGNACIO ALDAMA.	1.96
1	7	6	CONTINUACION IGNACIO ALDAMA	1.04
1	7	7	PRIV 10 DE MAYO.	1.04
1	7	8	CERRADA PADRE DAVID URIBE	1.27
1	7	9	MARIANO ABASOLO DE 10 DE MAYO A BARRANCA	2.2
1	7	10	MARIANO ABASOLO DE BARRANQUITA AL PASO	1.62
1	7	11	EL PASO	0.92
1	7	12	CERRADA DEL INDIO	1.85
1	7	13	PRIV. DE LAS RANAS	0.92
1	7	14	EL MIRADOR DE PADRE DAVID URIBE	2.08
1	7	15	MIRADOR LINDA VISTA - CECI	0.92
COLONIA JARDINES DE AGUA BUENA				
1	8	1	2DA SUR DE RUIZ CORTINEZ A CLUB DE LEONES	1.85
1	8	2	CERRADA DE JARDINES DE AGUA BUENA - CHAPARROS	1.5
1	8	3	CERRADA RUIZ CORTINEZ.	1.5
1	8	4	PRIVADA RUIZ CORTINEZ.	1.73
1	8	5	CONTINUACION NOPALERA	0.92
1	8	6	JARDINES DE AGUA BUENA DE RUIZ CORTINEZ A PADRE DAVID	1.5
1	8	7	NOPALERA.	1.85
1	8	8	PRIV. JARDINES DE AGUA BUENA	1.62
1	8	9	PRIV. RUIZ CORTINEZ	1.27
1	8	10	PRIV. PADRE DAVID URIBE	1.5
1	8	11	CERRADA ADOLFO RUIZ CORTINEZ.	1.5
1	8	12	RUIZ CORTINEZ. DE CLUB DE LEONES A PADRE DAVID URIBE	2.2
COLONIA SAN ANTONIO				

1	9	1	12 DE DICIEMBRE A CALLE CUAUHTEMOC.	1.53
1	9	2	12 DE DICIEMBRE DE FERROCARRIL A COLEGIO	2.34
1	9	3	3 DE MAYO.	1.73
1	9	4	AMATE VF	2.12
1	9	5	BARCELONA - CANTARRANAS	1.58
1	9	6	BURGOS - CANTARRANAS	1.58
1	9	7	CACERES - CANTARRANAS	1.58
1	9	8	CALLEJON SANTA CECILIA.	2.19
1	9	9	CALZADA FERROCARRIL NORTE	2.43
1	9	10	CALZADA FERROCARRIL NORTE DE 12 DICIEMBRE EN ADELANTE	1.57
1	9	11	CERRADA CUAUHTEMOC.	1.17
1	9	12	CERRADA DE COLEGIO DIAZ ESCUDERO.	1.19
1	9	13	CERRITO DE SAN ANTONIO.	1.83
1	9	14	COLEGIO DIAZ ESCUDERO DE LA PILA AL PUENTE.	1.42
1	9	15	COLEGIO DIAZ ESCUDERO.	1.95
1	9	16	COPAL VF	2.12
1	9	17	CORDOBA - CANTARRANAS	1.62
1	9	18	CUARTA SAN ANTONIO	0.71
1	9	19	CUAUHTEMOC.	1.61
1	9	20	ENCINO VF	2.14
1	9	21	GRANADA - CANTARRANAS	1.57
1	9	22	HERMENEGILDO GALEANA.	1.94
1	9	23	IGNACIO LOPEZ RAYON.	1.82
1	9	24	LAS PILAS 1	1.58
1	9	25	LAS PILAS 2	1.58
1	9	26	LAS PILAS 3	1.58
1	9	27	LAS PILAS 4	1.19
1	9	28	LAS PILAS 5	1.11
1	9	29	LAS PILAS 6	1.58
1	9	30	LIBERTAD.	1.94
1	9	31	MADRID- CANTARRANAS	1.58
1	9	32	OCOTE VF	2.14
1	9	33	PRIMERA NORTE.	1.65
1	9	34	PRIMERA SAN ANTONIO	0.86
1	9	35	PRIMERO DE MAYO	2.22
1	9	36	PRIV 12 DE DICIEMBRE.	2.06

1	9	37	PRIV. SAN ANTONIO.	1.37
1	9	38	PRIVADA CUAUHTEMOC	1.18
1	9	39	PRIVADA SANTA CECILIA.	2.04
1	9	40	PROLONGACION CUAUHTEMOC	1.1
1	9	41	PROLONGACION SAN ANTONIO	1.51
1	9	42	QUINTA SAN ANTONIO	0.63
1	9	43	SALAMANCA-CANTARRANAS	1.57
1	9	44	SAN ANTONIO.	2.29
1	9	45	SANTA. CECILIA.	2.29
1	9	46	SANTANDER-CANTARRANAS	1.59
1	9	47	SEGUNDA SAN ANTONIO	1.49
1	9	48	SEVILLA - CANTARRANAS	1.57
1	9	49	TERCERA SAN ANTONIO	1.51
1	9	50	TOLEDO- CANTARRANAS	1.57
EL PLATANAL (EL PLATANAR)				
1	10	1	PRINCIPAL	1.35
1	10	2	CALLES LATERALES	1.26
LOS AMATES				
1	11	1	PRINCIPAL	1.35
1	11	2	CALLES LATERALES	1.26
CIENEGUILLAS				
1	12	1	PRINCIPAL	1.35
1	12	2	CALLES LATERALES	1.26
EL COMAL (PARAJE DEL COMAL)				
1	13	1	PRINCIPAL	1.35
1	13	2	CALLES LATERALES	1.26
COXCATLAN				
1	14	1	PRINCIPAL	1.35
1	14	2	CALLES LATERALES	1.26
LOS EPAZOTES				
1	15	1	PRINCIPAL	1.35
1	15	2	CALLES LATERALES	1.26
LOS LIMONES				
1	16	1	PRINCIPAL	1.35
1	16	2	CALLES LATERALES	1.26
PALMILLAS				

1	17	1	MIGUEL HIDALGO.	1.35
1	17	2	AGUAS TERMALES	1.35
1	17	3	CALLES LATERALES	1.26
EL SALITRE				
1	18	1	PRINCIPAL	1.35
1	18	2	CALLES LATERALES	1.26
SANTA FE TEPETLAPA				
1	19	1	PRINCIPAL ARCO	1.35
1	19	2	PRINCIPAL SECUNDARIA	1.35
1	19	3	CALLES LATERALES	1.26
VENTA DE LA NEGRA				
1	20	1	PRINCIPAL	1.35
1	20	2	CALLES LATERALES	1.26
ZACAPALCO				
1	21	1	PRINCIPAL	1.35
1	21	2	CALLES LATERALES	1.26
EL ZAPOTE				
1	22	1	PRINCIPAL	1.35
1	22	2	CALLES LATERALES	1.26
PIMENTEL				
1	23	1	PRINCIPAL	1.35
1	23	2	CALLES LATERALES	1.26
LOS SAUCES				
1	24	1	PRINCIPAL	1.35
1	24	2	CALLES LATERALES	1.26
LA CUMBRE (EL PUERTO)				
1	25	1	PRINCIPAL	1.35
1	25	2	CALLES LATERALES	1.26
LOS PINOS				
1	26	1	PRINCIPAL	1.35
1	26	2	CALLES LATERALES	1.26
AGUA BENDITA				
1	27	1	PRINCIPAL	1.35
1	27	2	CALLES LATERALES	1.26
LAS ENRAMADAS				
1	28	1	PRINCIPAL	1.35

1	28	2	CALLES LATERALES	1.26
IXTLAHUACA				
1	29	1	PRINCIPAL	1.35
1	29	2	CALLES LATERALES	1.26
LAS JOYAS (LA PARADA DEL CABALLO)				
1	30	1	PRINCIPAL	1.35
1	30	2	CALLES LATERALES	1.26
SAN ISIDRO (LA HACIENDA DE SAN ISIDRO)				
1	31	1	PRINCIPAL	1.35
1	31	2	CALLES LATERALES	1.26
LA FUNDICION				
1	32	1	PRINCIPAL	1.35
1	32	2	CALLES LATERALES	1.26
EL PUENTE (GRANJA AVÍCOLA EL PEÑÓN MÓDULO)				
1	33	1	PRINCIPAL	1.35
1	33	2	CALLES LATERALES	1.26
LA ESCONDIDA (RANCHO LA ESCONDIDA)				
1	34	1	PRINCIPAL	1.35
1	34	2	CALLES LATERALES	1.26
EL GUERRERENSE (RESTAURANTE)				
1	35	1	PRINCIPAL	1.35
1	35	2	CALLES LATERALES	1.26

III. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Descripción de las características de construcción según el uso y la clase.

USO HABITACIONAL

1.- PRECARIA

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

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de

cartón.

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

2.- ECONÓMICA

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

Calidad de construcción baja; sin acabados o acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre 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.

3.- INTERÉS SOCIAL

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

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

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

4.- REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento.

Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

5.- INTERÉS MEDIO

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



cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

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

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

6.- BUENA

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

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

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

7.- MUY BUENA

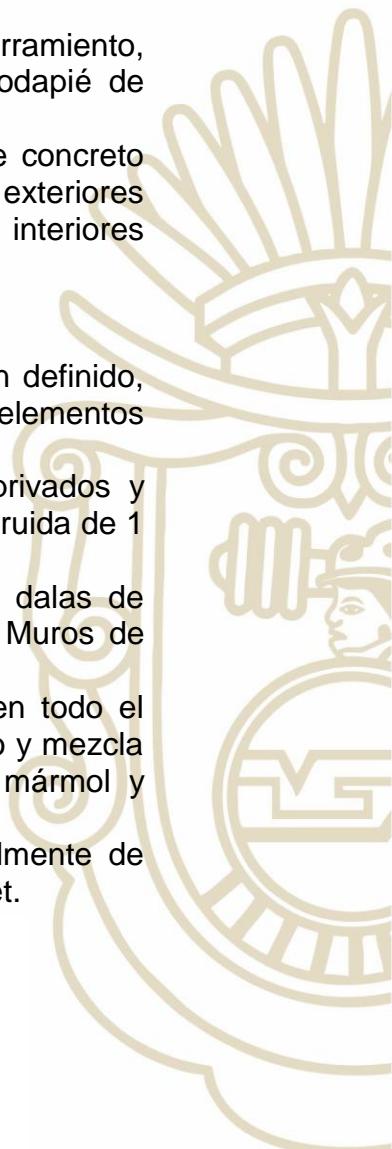
Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

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, trábes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.86
	ECONÓMICA	HAB	5.10
	INTERÉS SOCIAL	HAC	6.45
	REGULAR	HAD	8.12
	INTERES MEDIO	HAE	11.55
	BUENA	HAF	15.30
	MUY BUENA	HAG	19.60

USO COMERCIAL

1.- ECONÓMICA

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos. Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	8.35
	REGULAR	COB	10.30
	BUENA	COC	13.60
	MUY BUENA	COD	16.50

USO INDUSTRIAL

1.- ECONÓMICA

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

2.- LIGERA

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

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales.



Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

3.- MEDIA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
INDUSTRIAL	ECONOMÍA	INA	10.35
	LIGERA	INB	12.50
	MEDIANA	INC	14.20

OBRA COMPLEMENTARIA

1.- CISTERNAS

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

2.- ALBERCA

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

3.- CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH O TENIS

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

4.- BARDAS DE TABIQUE

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar,

muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	CISTERNA	OCA	9.50
	ALBERCA	OCB	3.25
	CANCHA DE FUTBOL	OCC	2.60
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCD	2.60
	CANCHA DE FRONTÓN	OCE	2.60
	CANCHA DE SQUASH	OCF	2.60
	CANCHA DE TENIS	OCG	2.60
	BARDAS DE TABIQUE	OCH	3.15

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y de Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del año 2026.

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

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

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, debe ser de 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 5** de la Ley de Ingresos del municipio de **Buenavista de Cuellar**, 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 411 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 BUENAVISTA DE CUELLAR, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)