

## 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 Cualac, 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, realizó 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 **Cualá, 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/0222/2025, de fecha 15 de octubre de 2025, la Ciudadana **Jessica Moreno Nájera**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cualá, 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 **Cualá, 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 dos mil veinticinco, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-26/2025 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 Honorable Ayuntamiento del Municipio de **CualáC, 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 extraordinaria de Cabildo, de fecha 14 de octubre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **CualáC, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **CualáC, 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 procederá 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 proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en los distintos sectores 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 zona, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, Comercial; económica, regular, buena; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.

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

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

Municipal, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios que conforman la cabecera municipal tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad, lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los Valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un 8.06 % con respecto a los valores de mercado; determinando que el valor catastral del terreno se encuentra en un 1,240.13% por abajo del valor comercial; tratándose del valor de la construcción representa un 7.78% con respecto al valor comercial; determinando que se encuentra en un 1,908.09% por abajo del valor comercial.

Por lo anterior, se determina los valores de terreno y de construcción de la presente propuesta de Tablas de Valores de Uso y de Construcción para el año 2026, **no tienen ningún incremento** con respecto a los valores de las Tablas del año 2025.

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

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y 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 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	024	CualáC	120240001	CualáC
12	Guerrero	024	CualáC	120240002	Cuateconzingo
12	Guerrero	024	CualáC	120240003	Coatlacco
12	Guerrero	024	CualáC	120240004	El Cuahulote



12	Guerrero	024	Cualác	120240005	Chiaucingo
12	Guerrero	024	Cualác	120240006	San Martín Jolalpan
12	Guerrero	024	Cualác	120240007	Tecojcoyunka
12	Guerrero	024	Cualác	120240008	Tlalapa
12	Guerrero	024	Cualác	120240009	Tlalixtláhuac
12	Guerrero	024	Cualác	120240010	Xalmolapa
12	Guerrero	024	Cualác	120240012	Zootolo
12	Guerrero	024	Cualác	120240013	El Tezoquío
12	Guerrero	024	Cualác	120240014	Cuescomapa
12	Guerrero	024	Cualác	120240016	Aguaxotla
12	Guerrero	024	Cualác	1202400120	Ahuexitlán
12	Guerrero	024	Cualác	1202400122	Nuevo Paraíso
12	Guerrero	024	Cualác	1202400123	Tepotzcotzingo
12	Guerrero	024	Cualác	1202400127	Las Cruces
12	Guerrero	024	Cualác	1202400153	Zontecomejkan
12	Guerrero	024	Cualác	1202400154	Los Pinos

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

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

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

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

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

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

## B). FACTOR DE UBICACIÓN. (*F<sub>ub</sub>*) 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. (*F<sub>fe</sub>*) Variación de 0.50 a 1.00

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

*F<sub>e</sub>*: 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. (*F<sub>ir</sub>*) Variación de 0.65 a 1.00

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

$$F_{ir} = F_p * F_d * F_f$$

### D-1). Pendiente. (*F<sub>p</sub>*) 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

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

<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>	<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>
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

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

En donde:

*Ffo*= Factor de Forma

*R<sub>reg</sub> = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.*

*S<sub>To</sub>= 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:

<b>POR USO Y POR CLASIFICACIÓN</b>					
<b>USO</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>				
	<b>BAJA</b>	<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BUENA</b>	<b>MUY BUENA</b>
	<b>VIDA ÚTIL EN AÑOS</b>				
HABITACIONAL, HABITACIONAL CON COMERCIO	30	50	50	60	70
HOTELES, DEPORTIVOS Y GIMNASIOS	30	40	50	60	70

TERMINALES Y COMUNICACIONES	10	20	30	40	50
OFICINAS Y COMERCIOS	20	40	50	60	70
ABASTO	10	20	30	40	
INDUSTRIA	20	30	50	60	
HOSPITALES		30	35	40	45

### **FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:**

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

*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 H.AYTO/S.G./036/2023, de fecha 11 de Agosto de 2023, 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 2025; la que con oficio SFA/SI/CGC/1388/2023, de fecha 25 de octubre del año 2024, 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 adecuadas, 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.**

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 **Cualácatl, 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 Cualá, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero y en febrero el 10%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2026.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de Cualá, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanen 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 buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

*En la Iniciativa que se analiza, se advierte que el Ayuntamiento de Cualá, Guerrero, no tuvo las condiciones para solicitar ante la Dirección de Catastro Municipal la validación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción, como lo establece el artículo 34 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; es por ello que dicho Ayuntamiento envío a este Congreso las Tablas de Valores del ejercicio fiscal 2025, lo cual fue constatado por esta Comisión de Hacienda, confirmando que se trata de los mismos valores del ejercicio fiscal anterior. Al ser así, esta Comisión dictaminadora determina dejar vigentes las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción con los mismos valores que en 2025.*

*En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y de 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 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 **Cualácar, Guerrero**, en el artículo **8** del impuesto predial, se mantiene la tasa de **7 al millar** anual 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; Por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que se mantiene la misma tasa al millar y los valores catastrales no presentan ningún incremento con respecto a los valores del año 2025.

Con la adecuación 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 para quedar como sigue:

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Cualácar, 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 H.AYTO/S.G/036/2023, fechado el 11 de agosto de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2026.”

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

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **CualáC, Guerrero**, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanen 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 buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

*En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de 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 **CualáC, Guerrero**, en el artículo **8** del impuesto predial, se mantiene la tasa de **1.3 al millar**, aplicada en 2025 para el **2026**, lo que guarda proporción tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que se mantiene la misma tasa al millar.*

Que mediante oficio número PM/218/2025, fechado el 15 de octubre de 2025, la Ciudadana **Jessica Moreno Nájera**, Presidenta Municipal Constitucional de **Cualácat**, Guerrero, informó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, que el H. Ayuntamiento del Municipio de **Cualácat**, Guerrero, no expedirá nuevas Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2026, por lo que continuarán rigiendo las vigentes del ejercicio fiscal inmediato anterior, de acuerdo a lo señalado en el artículo 39 de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero.

*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 entrará en vigor a partir del primero de enero del año **2026**.*

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

**ARTICULO TERCERO.** – *Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.*

**ARTICULO CUARTO.** - *En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.*

**ARTÍCULO QUINTO.**- *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Cualácat**, 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.”*

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 Cualá, 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 414 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELLO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CUALÁC, 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 **Cualá, 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 m<sup>2</sup>:** Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA** que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000.**

SECTOR CATASTRAL	NUM.	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR CATASTRAL 2025 POR HA. EN UMA
000	1	Terrenos de Riego.	56.00
000	2	Terrenos de Humedad.	55.00
000	3	Terrenos de Temporal.	54.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	07.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	06.20
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	05.35
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	05.55

**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 DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>001 BARRIO CENTRO</b>				
001	001	001	MELCHOR OCAMPO	0.95
001	001	002	INDEPENDENCIA	0.95
001	001	003	PINO SUÁREZ	0.95
001	001	004	MATAMOROS	0.95
001	001	005	NEGRENTE	0.95
001	001	006	CORREGIDORA	0.95
001	001	007	MORELOS	0.95
001	001	008	VICENTE GUERRERO	0.95
001	001	009	5 DE MAYO	0.95
<b>002 BARRIO DE SAN NICOLÁS</b>				
001	002	001	CORREGIDORA	0.87
001	002	002	ANTONIO CAMACHO S.	0.87
001	002	003	MORELOS	0.87
001	002	004	5 DE MAYO	0.87
001	002	005	HIDALGO	0.87

001	002	006	16 DE SEPTIEMBRE	0.87
001	002	007	OCAMPO	0.87
001	002	008	ZARAGOZA	0.87
001	002	009	MATAMOROS	0.87
001	002	010	CALLE SIN NOMBRE	0.87
<b>003 BARRIO DE GUADALUPE</b>				
001	003	001	JUAN N. ÁLVAREZ	0.80
001	003	002	MELCHOR OCAMPO	0.80
001	003	003	INDEPENDENCIA	0.95
001	003	004	5 DE MAYO	0.80
001	003	005	MATAMOROS	0.80
001	003	006	AVENIDA DEL ESTUDIANTE	0.95
001	003	007	CALLE A LA CAPILLA	0.50
001	003	008	CALLE SIN NOMBRE	0.80
<b>004 BARRIO SAN JUAN</b>				
001	004	001	MELCHOR OCAMPO	0.80
001	004	002	GALEANA	0.65
001	004	003	JUAN N. ÁLVAREZ	0.65
001	004	004	LEONA VICARIO	0.80
001	004	005	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.80
001	004	006	NEGRETE	0.80
001	004	007	ALLENDE	0.80
001	004	008	CORREGIDORA	0.80
001	004	009	VICENTE GUERRERO	0.65
001	004	010	CALLE SIN NOMBRE	0.65
<b>005 BARRIO SAN JOSÉ (VISTA HERMOSA)</b>				
001	005	001	MADERO	0.80
001	005	002	BENITO JUÁREZ	0.80
001	005	003	PEDREGAL	0.80
001	005	004	MELCHOR OCAMPO	0.80

001	005	005	PRIVADA LOS AMATES	0.80
001	005	006	LOS AMATES	0.80
001	005	007	PRIVADA LAS ROSAS	0.80
001	005	008	LAS PALMAS	0.80
001	005	009	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.80
001	005	010	CALLE SIN NOMBRE	0.80
<b>006 BARRIO SAN PEDRO</b>				
001	006	001	CORREGIDORA	0.65
001	006	002	ANTONIO CAMACHO S.	0.65
001	006	003	NEGRETE	0.82
001	006	004	ZARAGOZA	0.65
001	006	005	CUAUHTÉMOC	0.82
001	006	006	MADERO	0.82
001	006	007	MATAMOROS	0.82
001	006	008	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.82
001	006	009	CALLE SIN NOMBRE	0.82
<b>LOCALIDAD 007 CUATECONZINGO</b>				
001	007	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	007	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 008 COATLACCO</b>				
001	008	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	008	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 009 EL CUAHULOTE</b>				
001	009	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	009	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 010 CHIAUCINGO</b>				
001	010	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 011 SAN MARTÍN JOLALPAN</b>				

001	011	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	011	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 012 TECOJCOYUNCA</b>				
001	012	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	012	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 013 TLALAPA</b>				
001	013	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	013	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 014 TLALIXTLÁHUAC</b>				
001	014	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	014	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 015 XALMOLAPA</b>				
001	015	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	015	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 016 ZOOTOLO</b>				
001	016	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	016	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 017 EL TEZOQUÍO</b>				
001	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 018 CUESCOMAPA</b>				
001	018	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 019 AGUAXOTLA</b>				
001	019	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	019	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 020 AHUEXITLÁN</b>				
001	020	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66

<b>LOCALIDAD 021 NUEVO PARAÍSO</b>				
001	021	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	021	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 022 TEPOZCOTZINGO</b>				
001	022	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	022	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 023 LAS CRUCES</b>				
001	023	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	023	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 024 ZONTECOMEJKAN</b>				
001	024	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	024	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66
<b>LOCALIDAD 025 LOS PINOS</b>				
001	025	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.66
001	025	002	CALLE SIN NOMBRE	0.66

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.52
	ECONÓMICA	HAB	0.60
	INTERÉS SOCIAL	HAC	0.70
	REGULAR	HAD	0.80
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.90
	BUENA	HAF	1.20

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

### USO HABITACIONAL.

#### **PRECARIA.**

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

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

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

#### **ECONÓMICA.**

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

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

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

#### **INTERÉS SOCIAL.**

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m<sup>2</sup>. 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.

## **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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

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

## **INTERÉS MEDIO.**

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

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

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

## **BUENA.**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie

entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.20
	REGULAR	COB	1.80
	BUENA	COC	2.20

## USO COMERCIAL.

### **ECONÓMICA.**

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

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

### **REGULAR.**

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

A veces carecen de proyecto. 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 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.

## **TRANSITORIOS**

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cualac, Guerrero**, para los efectos legales procedentes.

**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 la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Cualac, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.



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

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

**DIPUTADO PRESIDENTE**

**ALEJANDRO CARABIAS ICAZA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**CATALINA APOLINAR SANTIAGO**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ**



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 414 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 CUALÁC, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)