

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 Cuautepec, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, a efecto de clarificar lo señalado por el Municipio, se hace una transcripción de las consideraciones expuestas sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2026 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y

*En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cuautepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre*

propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PMPAL/14/10/2025, de fecha 14 de octubre de 2025, el Ciudadano **Ing. Dagoberto Gutiérrez Domínguez**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuauhtepéc**, 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 **Cuauhtepéc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre de 2025, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-27/2025 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

CONSIDERACIONES

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

*El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Cuauhtepéc**, 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 catorce de octubre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría 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 **Cuautepéc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026.

CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

“PRIMERO. - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el **Ejercicio Fiscal del año 2026**, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumplir 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 las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de Agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de

humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos en monte alto 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, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; Comercial; económica, regular, buena; Equipamiento; cine, auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado; obras complementarias; bardas, rejas, escaleras, patios, andadores, balcones, pavimentación, canchas deportivas; 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 aptitud 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 el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro

Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, 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 que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **4.34 %** y un **0.76 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,541.75 %** y **13,818.70 %** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento**.

El H. Ayuntamiento municipal constitucional de Cuatepec, Guerrero., con apoyo del personal de la dirección de catastro municipal, propone agregar la siguiente calle:

Barrio la laja: la calle Florencio Villareal con un valor homologado de **0.59 UMAS**. Así mismo se continuara con la misma tasa del **3.5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2026; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de Enero, el 10% en Febrero y el 8% en Marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal de Cuatepec y sus respectivas localidades que comprenden el municipio en el sector catastral 001.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	025	Cuatepec	120250001	Cuatepec

12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250002	Alto Barreto
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250003	La Bocana
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250004	Zihuapoloya
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250005	Coacoyulichan
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250006	El Coquillo
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250007	San Agustín Cuilutla (Cuilutla)
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250008	La dicha
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250009	Los Hornos
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250010	Huamuchitlán (El Huamuchito)
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250011	Jalapa
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250012	El Líbano
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250013	El limoncito
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250014	Limón Grande
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250015	El Llano
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250017	El Pabellón
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250018	Las Parotas
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250019	Pochotillo
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250021	El Salto
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250022	San José las Palmas (San José)
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250025	Miramar
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250026	Paso Salinas

12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250027	El Maguey
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250028	Zacatecomate El Puerto
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250029	Santa Clara
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250030	San Antonio
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250031	Estero del Marquez (Cachumbo)
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250032	Las Chambas
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250035	Mezcalillo
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250037	Bocachahue
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250039	La Ceiba
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250044	La Bocanita
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250045	Vista Hermosa
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250047	El Pedregal (Rancho El Pedregal)
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250049	Fabrica Vieja
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120250051	La Soledad
12	Guerrero	025	Cuauhtepetl	120240052	Tierra Macho

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
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio,</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	0.80

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

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

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

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

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

Fe: Frente del Lote en estudio.

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

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

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

Forma:

$$Flr: Fp * Fd * Ffo$$



DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APPLICABLE
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 solo 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 APPLICABLE
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 solo 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.

Relación de Supo	Factor Supo
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	
Relación de Supo	Factor Supo
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-----0.76	
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

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

De aplicación solo 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 este conformado por ocho ángulos o menos.

En donde:

Ffo= Factor de Forma

Rreg= Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente. Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

Fre=Fzo x Fub x Ffe x Fir x Fsu

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

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

USO	POR USO Y POR CLASIFICACIÓN				
	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
VIDA ÚTIL EN AÑOS					

<i>Habitacional,</i> <i>Habitacional con</i> <i>Comercio</i>	30	50	50	60	70
<i>Hoteles, Deportivos</i> <i>y Gimnasios</i>	30	40	50	60	70
<i>Terminales y</i> <i>Comunicaciones</i>	10	20	30	40	50
<i>Oficinas y</i> <i>Comercios</i>	20	40	50	60	70
<i>Abasto</i>	10	20	30	40	
<i>Industria</i>	20	30	50	60	
<i>Hospitales</i>		30	35	40	45

FORMULA APPLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde:
$$\frac{\text{Fed}}{\text{VU}} \quad (\text{VU} -$$

VU

Fed= Factor 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 número de oficio **MCU/PTVC/053/2025**, de fecha **23 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1004/2025**, de fecha **25 de septiembre del año 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su “**Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales de uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 4.34 % y un 0.76 % respectivamente,**

y que están por debajo de los valores comerciales en un 2,541.75 % y 13,818.70 % respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, respecto a los valores catastrales 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

El H. Ayuntamiento municipal constitucional de Cuautepec, Guerrero., con apoyo del personal de la dirección de catastro municipal, propone agregar la siguiente calle:

Barrio la laja: la calle Florencio Villareal con un valor homologado de 0.59 UMAS. Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2025”.

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

CONCLUSIONES.

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Cuautepec**, 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 **Cuautepec**, 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 el 10% en febrero, en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el Ejercicio Fiscal 2026.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Cuautepec**, 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 Rústico, Urbano 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.

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Cuautepéc**, Guerrero, en el **Artículo 8** del impuesto predial, mantiene la tasa de **3.5 al millar** aplicada en 2025, para el 2026, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial.

Se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:

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

ARTÍCULO SEGUNDO. - Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Cuautepéc, 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 **Cuautepéc, 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 **Cuautepéc, Guerrero** para el Ejercicio Fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número

492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número MCU/PTVC/053/2025 fechado el 23 de septiembre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1004/2025, de fecha 25 de septiembre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: “**Su Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales de uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 4.34 % y un 0.76 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 2,541.75 % y 13,818.70 % respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, respecto a los valores catastrales 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

El H. Ayuntamiento municipal constitucional de Cuatepec, Guerrero., con apoyo del personal de la dirección de catastro municipal, propone agregar la siguiente calle:

Barrio la Iaja: la calle Florencio Villareal con un valor homologado de 0.59 UMAS. Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2025”.

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 y Validados por la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2026 y que se aplicarán** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto”.

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 Cuautepec, 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 415 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 CUAUTEPEC, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Cuautepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

Definición de: Valor en UMA por m²: es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.



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

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

SECTOR CATASTRAL	NUM. PROG.	DESCRIPCIÓN	VALOR CATASTRAL/HA. EN UMAS 2026
000	1	Terrenos de Riego.	27.56
000	2	Terrenos de Humedad.	16.53
000	3	Terrenos de Temporal.	11.02
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	6.50
000	5	Terrenos de Agostadero	5.20
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	5.33

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.

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

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.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL/M ² EN UMAS 2026
SECTOR CATASTRAL 001				
001 BARRIO CHOCUMULO				
001	001	001	EL CALVARIO	0.59
001	001	002	5 DE FEBRERO	0.59
001	001	003	PRIVADA DEL RIO	0.59
001	001	004	SAN PEDRO	0.59
001	001	005	CERRADA RAFAEL RAMÍREZ	0.59
001	001	006	LAS PAROTAS	0.59
001	001	007	LAS PALMAS	0.59
001	001	008	MARIANO MATAMOROS	0.59



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL/M2 EN UMAS 2026
002 BARRIO PRIMERO				
001	002	001	PRIVADA EL RIO	0.59
001	002	002	5 DE MAYO	0.59
001	002	003	VICENTE GUERRERO	0.59
001	002	004	SAN ANTONIO ABAD	0.59
001	002	005	LIC. ADOLFO LÓPEZ MATEO	0.59
001	002	006	REFORMA	0.59
003 COLONIA EL PROGRESO				
001	003	001	PROLONGACIÓN REFORMA	0.59
001	003	002	CALLE SIN NOMBRE	0.50
004 BARRIO CANTARRANA				
001	004	001	EMILIANO ZAPATA	0.59
001	004	002	VENUSTIANO CARRANZA	0.59
001	004	003	VENUSTIANO CARRANZA	0.59
001	004	004	CALLES SIN NOMBRE	0.50
005 BARRIO LAS FLORES				
001	005	001	CALZADA AL PANTEÓN	0.59
001	005	002	SENTIMIENTOS DE LA NACIÓN	0.59
001	005	003	PROLONGACIÓN IGNACIO ALLENDE	0.59
001	005	004	PASPALA	0.59
001	005	005	PALMITAS	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL/M2 EN UMAS 2026
001	005	006	CALLES SIN NOMBRE	0.60
006 COLONIA LA VILLA				
001	006	001	CALLEJÓN SIN NOMBRE	0.60
001	006	002	FIELES DE GUERRERO	0.59
001	006	003	MIGUEL HIDALGO	0.59
001	006	004	PLAN DE AYALA	0.59
001	006	005	YASMIS	0.59
001	006	006	INDEPENDENCIA	0.59
001	006	007	LA VILLA	0.59
001	006	008	COMERCIO	0.59
001	006	009	FRANCISCO I. MADERO	0.59
001	006	010	CALLEJÓN DEL CERESO	0.59
001	006	011	IGNACIO AYENDE	0.59
007 COLONIA CENTRO				
001	007	001	HERMENEGILDO GALEANA	0.59
001	007	002	5 DE MAYO	0.59
001	007	003	RUBÉN MORA GUTIÉRREZ	0.59
001	007	004	CERRADA DE EL MERCADO	0.59
001	007	005	EL PROGRESO	0.59
001	007	006	CAMPANARIO	0.59
001	007	007	CALLES SIN NOMBRE	0.59
008 BARRIO LA LAJA				
001	008	001	HERMENEGILDO GALEANA	0.59

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL/M2 EN UMAS 2026
001	008	002	5 DE MAYO	0.59
001	008	003	RUBÉN MORA GUTIÉRREZ	0.59
001	008	004	CERRADA DE EL MERCADO	0.59
001	008	005	EL PROGRESO	0.59
001	008	006	CAMPANARIO	0.59
001	008	007	CALLES SIN NOMBRE	0.59
001	008	008	FLORENCIO VILLAREAL	0.59
009 LOMA BONITA				
001	009	001	NIÑOS HÉROES	0.36
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 010 (ALTO BARRETO)				
001	010	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 011 (BOCANA)				
001	011	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 012 ZIHUAPOLOYA				
001	012	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 013 COACOYULICHAN				
001	013	001	CALLE COSTERA	0.36
001	013	002	CALLE CENTRO	0.36
001	013	003	CALLE TAMARINDO	0.36
001	013	004	CALLE SANTA CRUZ	0.36
LOCALIDAD 014 EL COQUILLO				
001	014	001	COLONIA EL QUEMADO	0.36

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL/M2 EN UMAS 2026
001	014	002	EL CHIRUNDO	0.36
001	014	003	LOMA BONITA	0.36
001	014	004	COLONIA CENTRO	0.36
001	014	005	COLONIA BARRIO NUEVO	0.36
LOCALIDAD 015 SAN AGUSTIN CUILUTLA (CUILUTLA)				
001	015	001	CALLE INDEPENDENCIA	0.36
001	015	002	CALLE SAN AGUSTIN	0.36
001	015	003	CALLE REVOLUCIÓN	0.36
001	015	004	CALLE NICOLÁS BRAVO	0.36
001	015	005	CALLE MIGUEL HIDALGO	0.36
001	015	006	CALLE VICENTE GUERRERO	0.36
001	015	007	CALLE NIÑOS HEROES	0.36
LOCALIDAD 016 LA DICHA				
001	016	001	COLONIA 10 DE MAYO	0.36
001	016	002	COLONIA 20 DE MAYO	0.36
001	016	003	COLONIA 19 DE MAYO	0.36
001	016	004	COLONIA SAN MIGUEL A.	0.36
001	016	005	COLONIA EL LLANITO	0.36
001	016	006	COLONIA LA LUCIANA	0.36
LOCALIDAD 017 LOS HORNOS				
001	017	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 018 HUAMUCHITITAN (EL HUAMUCHITO)				
001	018	001	COLONIA EL TAMARINDO	0.36

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL/M2 EN UMAS 2026
001	018	002	COLONIA EL PLAN	0.36
LOCALIDAD 019 JALAPA				
001	019	001	COLONIA CENTRO	0.36
001	019	002	COLONIA EL JARDIN	0.36
001	019	003	COLONIA EL VENADITO	0.36
001	019	004	COLONIA LAS FLORES	0.36
001	019	005	COLONIA VISTA HERMOSA	0.36
001	019	006	COLONIA BUENOS AIRES	0.36
LOCALIDAD 020 EL LIBANO				
001	020	001	COLONIA VISTA HERMOSA	0.36
001	020	002	COLONIA PRIMERO DE MAYO	0.36
LOCALIDAD 021 EL LIMOCITO				
001	021	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 022 LIMÓN GRANDE				
001	022	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 023 EL LLANO				
001	023	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 024 EL PABELLON				
001	024	001	BARRIO CUILUTLA	0.36
001	024	002	EL CHORRO	0.36
001	024	003	BARRIO DE LA PALMITA	0.36
LOCALIDAD 025 LAS PAROTAS				
001	025	001	CALLE PRINCIPAL	0.36

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL/M2 EN UMAS 2026
LOCALIDAD 026 POCHOTILLO				
001	026	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 027 EL SALTO				
001	027	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 028 SAN JOSÉ LAS PALMA (SAN JOSÉ)				
001	028	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 029 MIRAMAR				
001	029	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 030 PASO SALINAS				
001	030	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 031 EL MAGUEY				
001	031	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 032 ZACATTECOMATE EL PUERTO				
001	032	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 033 SANTA CLARA				
001	033	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 034 SAN ANTONIO				
001	034	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 035 ESTERO DEL MARQUEZ (CACHUMBO)				
001	035	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 036 LAS CHAMBAS				
001	036	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 037 MEZCALILLO				

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL/M2 EN UMAS 2026
001	037	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 038 BOCAJAHUE				
001	038	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 039 LA CEIBA				
001	039	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 040 LA BOCANITA				
001	040	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 041 VISTA HERMOSA				
001	041	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 042 EL PEDREGAL (RANCHO EL PEDREGAL)				
001	042	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 043 FABRICA VIEJA				
001	043	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 044 LA SOLEDAD				
001	044	001	CALLE PRINCIPAL	0.36
LOCALIDAD 045 TIERRA MACHO				
001	045	001	CALLE PRINCIPAL	0.36

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

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, 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 carizo, 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 m², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m². 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. Claros 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 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.

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.

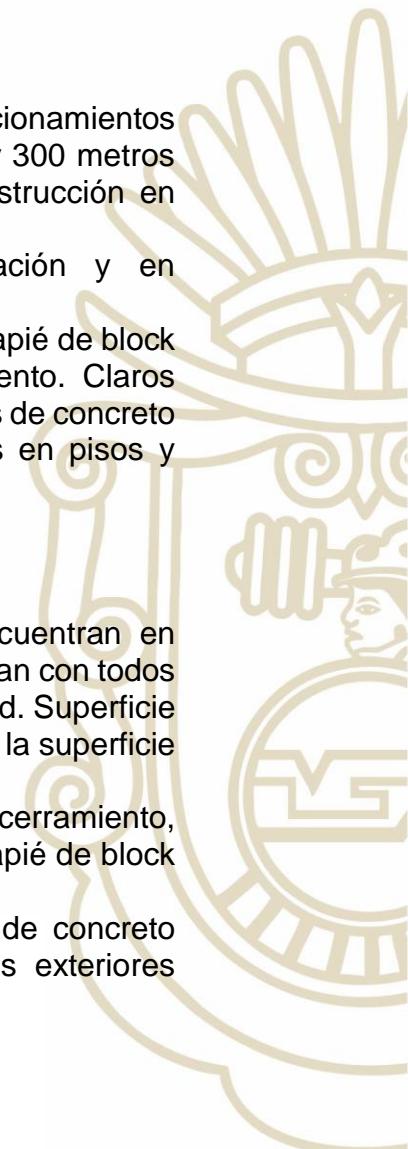
Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados 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 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y tráves. 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 X M2 EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.33
	ECONÓMICA	HAB	0.40
	INTERÉS	HAC	0.50
	REGULAR	HAD	0.75
	INTERÉS	HAE	0.80
	BUENA	HAF	1.00

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS 2026
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.00
	REGULAR	COB	1.20
	BUENA	COC	1.50

EQUIPAMIENTO

CINE Y/O AUDITORIO.

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio. Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

ESCUELA.

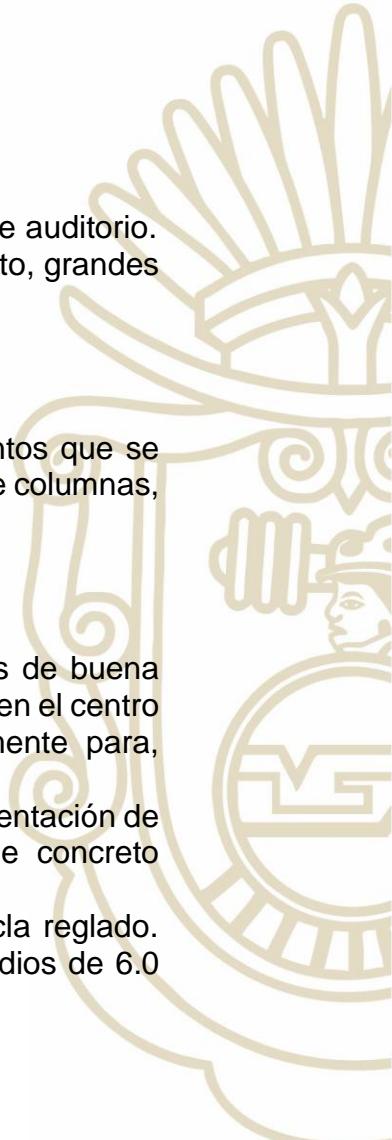
Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, tráves y losa de concreto, vigueta y bovedilla o similar, muros de carga.

OFICINAS.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contrarrebos de concreto armado.

Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0





metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierto.

HOSPITAL.

Construcciones destinadas a la atención médica; construidas con materiales de mediana calidad; realizadas por empresas constructoras; a través de financiamiento o financiamiento gubernamental.

HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.

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

RESTAURANTES.

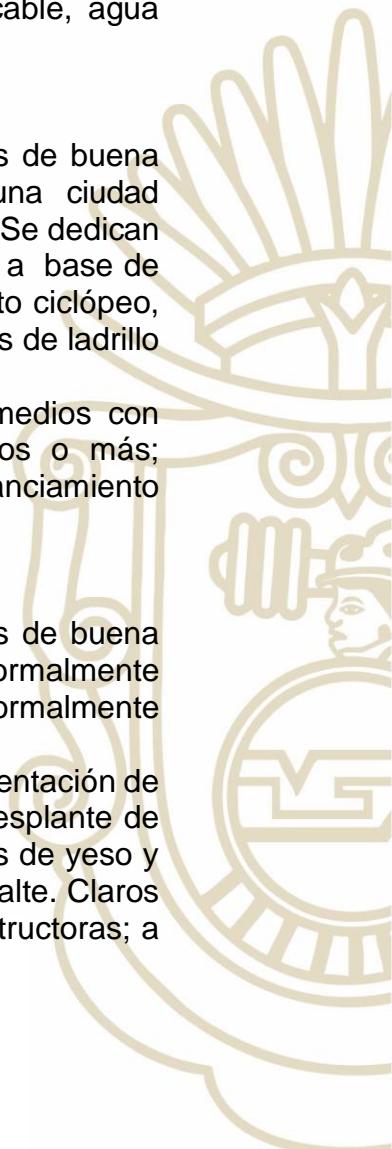
Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y das de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block.

Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

BARES.

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

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



TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratrabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

MERCADO.

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M ² EN UMAS
EQUIPAMIENTO	CINE O AUDITORIO	EQA	1.20
	ESCUELA	EQB	1.20
	OFICINAS	EQC	1.20
	ESTACIONAMIENTOS	EQD	1.50
	HOSPITAL	EQE	1.50
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQF	1.00
	RESTAURANTES	EQG	1.00
	BARES	EQH	1.50
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQI	1.20
	MERCADO	EQJ	1.50



OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con alambrón de cerámica.

REJAS

Una reja es un elemento que da seguridad a las edificaciones adosadas a puertas y ventanas hechas de metal, madera, aluminio, con múltiples formas y tamaños según el diseño arquitectónico.

ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

BALCONES

Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación destinado a dar un espacio hacia los exteriores de la construcción con el objeto de dar iluminación, ventilación o ser un espacio de ocio y descanso. regularmente delimitados con una reja o un pretil hecho de diversos materiales.

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

PAVIMENTACIÓN

Son construcciones que como materiales ocupan asfalto, concreto hidráulico simple o bien concreto reforzado o estampado a color.



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS 2026
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	1.20
	REJAS	OCB	1.20
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCC	1.50
	BALCONES	OCD	1.50
	PAVIMENTACIÓN	OCE	1.50
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCF	1.50

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO. - Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Cuauhtepc, 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 **Cuauhtepc, 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 **Cuauhtépec**, 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 415 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 CUAUHTEPEC, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)