



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 Florencio Villarreal, 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 **Florencio Villarreal**, 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 104/2025, de fecha 14 de octubre de 2025, el Ciudadano Rodolfo Arrasola Martínez, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Florencio Villarreal**, 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 **Florencio Villarreal**, 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/0317-33/2025 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 **Florencio**



Villarreal, 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 09 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 **Florencio Villarreal**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, motiva su iniciativa conforme al siguiente*

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

***“PRIMERO.** - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2026, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.*

***SEGUNDO.-** Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpieza, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.*

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



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

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

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en 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 los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades 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, tomándose 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 **22.23%** y un **6.59%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **400.76%** y **1739.21%** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento**.*

*Así mismo se continuará con la misma tasa del **12 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2026; así mismo los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, gozarán de un descuento del 12%, y en el segundo mes un descuento del 10%, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2026, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.*

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, **se establece una zona catastral, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000 y a los terrenos urbanos y suburbanos (cabecera municipal y localidades) en el sector catastral 001, de acuerdo a la siguiente tabla:**



SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030001	Terrenos Rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
Localidades					
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030001	Cruz Grande
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030002	Acapulquito
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030004	Las Animas
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030005	Arrollo Seco
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030006	Boca del Rio
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030007	Cantarranas
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030008	Cuatro Bancos
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030009	Charco del Pozo
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030010	Chautengo
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030011	Las Garzas
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030012	Las Isletas
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030014	Tecoluya (Lomas de Tecoluya)
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030015	Llano Grande
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030016	Rancho los Manzanares
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030017	La Maquina de Nexpa
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030018	El medano

PODER LEGISLATIVO



Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030019	Pico del Monte
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030020	Playa Larga Vieja (Playa larga)
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030022	El Porvenir
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030024	Los Tamarindos
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030025	Vista Hermosa
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030027	El Atrancadero
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030028	Concha (La Concha)
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030029	Los Charquitos
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030030	Dios te Libre
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030031	La Rusia
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030032	Charco los Pajaritos
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030033	Vista Hermosa
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030034	Llano de la Barra
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030035	Buenos Aires (Loma de Buenos Aires)
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030037	El Chamizal
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030047	Colonia Emiliano Zapata (Los Palma)
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030051	La Loma
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030055	Rancho las Brisas
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030056	Rancho la Ceiba



Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030057	El Recodo
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030058	San Jose de las Flores
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030061	Las Marias
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030066	El Tejoruco
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030067	Los Llanitos
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030081	Colonia Ampliacion Los Tamarindos
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030083	Colonia La Libertad
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030084	La Cuba
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030085	Huerta Grande
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030087	El Meson
12	Guerrero	030	Florencio Villareal	12030089	Las Brisas

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. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio

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





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

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

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

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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





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

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



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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma


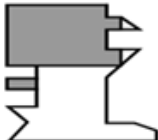


Rreg= Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

STo= Superficie Total del Terreno.





b) Para terrenos con fondo mayor a tres veces el frente o poligonal conformada con nueve o más ángulos.

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SP_a/STo)$	EPa = Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito. SP_a = Superficie de la porción anterior. STo = Superficie total del predio.
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SP_p/STo)$	EPp = Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito SP_p = Superficie de la porción posterior STo = Superficie total del predio.
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso STo = Superficie total del predio
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50(EAi/STo)$	EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores STo = Superficie total del predio
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$			



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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente



para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.





NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la **Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero**, mediante oficio número **162/2025 de fecha 13 de Octubre 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1124/2025 de fecha 14 de octubre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026**, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales de terreno y construcción representan en promedio un **22.23%** y un **6.59%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **400.76%** y **1,739.21%** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento**, con respecto a los valores catastrales aprobados por el ejercicio fiscal 2025.

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

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

IV. CONCLUSIONES

Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el **Municipio de Florencio Villarreal, 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 **Florencio Villarreal, 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; exceptuando a los contribuyentes señalados en el artículo 6 fracción VIII de su ley de ingresos del ejercicio fiscal 2026.



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

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

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

*En la iniciativa de ley de ingresos del Municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, en el artículo 6 del impuesto predial, mantiene la tasa de 12 al millar aplicada en 2025, para el 2026, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial.*

Con lo anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio.

En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla



de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:

“ARTICULO PRIMERO. – El presente Decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2026.**

ARTICULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Florencio Villarreal, 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 6 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Florencio Villarreal, 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 162/2025 de fecha 14 de octubre de 2025, el C. Rodolfo Arrasola Martínez, Presidente Constitucional del Municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1124/2025, de fecha 14 de octubre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: **“su Proyecto de Tabla de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**



Se observó que, derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales de terreno y construcción representan en promedio un 22.23% y un 6.59% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 400.76% y 1,739.21% respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del Estado de Guerrero por el ejercicio fiscal de 2025.”

De lo anterior, al realizar el análisis de la propuesta de Tabla de Valores del Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero, la Comisión de Hacienda, observó que los valores que se proponen corresponden idénticamente como en el 2025, sin que haya incrementos desproporcionados”.

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Florencio Villarreal, 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 418 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 FLORENCIO VILLARREAL, 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 Florencio Villarreal, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA. EN UMAS.
000	1	TERRENOS DE RIEGO.	43.13
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD.	36.49
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL.	23.21
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	23.22
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	17.88

DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS

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.

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

SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), 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 2026 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	ALVARO OBREGON	1.05
001	001	002	CUAHUTEMOC	1.05
001	001	003	CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA.	1.05
001	001	004	INDEPENDENCIA	1.05
001	001	005	JOSÉ RUÍZ CORTINEZ	1.05
001	001	006	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	1.05
001	001	007	HIDALGO	1.05
001	001	008	MORELOS	1.05
001	001	009	ALTAMIRANO	1.05
001	001	010	JAIME NUNÓ	1.05

PODER LEGISLATIVO

001	001	011	CONSTITUCIÓN	1.05
001	001	012	JOSE M. MORELOS Y PAVÓN	1.05
001	001	013	RAYON	1.05
001	001	014	LOPEZ MATEOS	1.05
001	001	015	GUADALUPE VICTORIA	1.05
001	001	016	VICENTE GUERRERO	1.05
001	001	017	SENDERO MARQUELIA	1.05
001	001	018	CRUZ GRANDE	1.05
COLONIA 002 AMADO NERVO				
001	002	001	PLAN DE AYALA	0.98
001	002	002	MELCHOR OCAMPO	0.98
001	002	003	FLORENCIO VILLAREAL	0.98
001	002	004	VICENTE GUERRERO	0.98
001	002	005	EMILIANO ZAPATA	0.98
001	002	006	JUAN NEPOMUCENO ÁLVAREZ	0.98
COLONIA 003 SULTANA DEL SUR				
001	003	001	CARRETERA ACAPULCO- PINOTEPA	0.92
001	003	002	LA MILLONARIA	0.92
001	003	003	LA LALA	0.92
001	003	004	LOPEZ MATEOS	0.92
001	003	005	CNC	0.92
001	003	006	BENIT JUAREZ	0.92
001	003	007	JUAN N. ALVAREZ	0.92
001	003	008	A LOS TAMARINDOS	0.92
001	003	009	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.92
001	003	010	PROLONGACIÓN NEPOMUZENO	0.92
001	003	011	GABRIEL BERNAL	0.92
001	003	012	PASADERO CAÑAVERAL	0.92
001	003	013	LOS PENSIONADOS	0.92
001	003	014	LOS MATEOS	0.92
COLONIA 004 RICARDO FLORES MAGÓN				
001	004	001	CUAUHTÉMOC	0.86
001	004	002	INDEPENDENCIA	0.86
001	004	003	FLORES MAGÓN	0.86
001	004	004	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	0.86
001	004	005	CONSTITUCIÓN	0.86
001	004	006	SENDERO MARQUELIA	0.86
001	004	007	JOSÉ M. MORELOS Y PAVÓN.	0.86

PODER LEGISLATIVO

001	004	008	CRUZ GRANDE	0.86
COLONIA 005 PLAYA LARGA				
001	005	001	JUAN N. ALVAREZ	0.80
001	005	002	MICHOACAN	0.80
001	005	003	CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA	0.80
001	005	004	LOPEZ MATEOS	0.80
001	005	005	NC	0.80
001	005	006	LEANDRO VALLE	0.80
001	005	007	MARTIRES DE CANANEA	0.80
001	005	008	UNIDAD HABITACIONAL MILITAR	0.80
001	005	009	BENITO JUAREZ	0.80
001	005	010	LÁZARO CARDENAS	0.80
001	005	011	NIÑOS HEROES	0.80
001	005	012	ÁLVAREZ	0.80
001	005	013	LAS VAINILLAS	0.80
001	005	014	ATERISAJE	0.80
COLONIA 006 FRANCISCO VILLA				
001	006	001	FLORENCIO VILLAREAL	0.75
001	006	002	MARCIANA RAMIREZ	0.75
001	006	003	CALLE DEL CBTA	0.75
001	006	004	5 DE MAYO	0.75
001	006	005	CUHAUTÉMOC PROGRESO	0.75
001	006	006	DAMIAN CARMONA	0.75
001	006	007	QUINTANARRO	0.75
001	006	008	SAN ANTONIO TEXAS	0.75
001	006	009	LOS OCHALES	0.75
COLONIA 007 CUAUHTÉMOC CARDENAS				
001	007	001	CALLE DE LA COCA	0.77
001	007	002	LAS VAINILLAS	0.77
001	007	003	FEDERAL DE CAMINOS	0.77
001	007	004	MICHOACAN	0.77
COLONIA 008 LÁZARO CÁRDENAS				
001	008	001	MARGARITO GENCHI CASIANO	0.78
001	008	002	WILBERTH GARCIA TRUJILLO	0.78
001	008	003	EMISEL	0.78
001	008	004	MOLINA GONZÁLEZ	0.78
001	008	005	OCIEL GARCIA TRUJILLO	0.78
001	008	006	FULGENCIO GARIBO ONOFRE	0.78

PODER LEGISLATIVO

001	008	007	ALVIS GALLARDO CARMONA	0.78
001	008	008	TEODORO LUVIO BERNAL	0.78
001	008	009	VISMAR MOLINA GUTIÉRREZ	0.78
COLONIA 009 LA LIBERTAD				
001	009	001	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.80
001	009	002	CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA	0.80
001	009	003	GABRIEL BERNAL	0.80
001	009	004	DEL RASTRO	0.80
001	009	005	DAMIAN CARMONA	0.80
001	009	006	SANTA LUCIA	0.80
001	009	007	5 DE FEBRERO	0.80
001	009	008	ÁLVARO OBREGON	0.80
001	009	009	LÁZARO CARDENA	0.80
001	009	010	CUHAUTÉMOC	0.80
COLONIA 010 ALBERTO ADAME				
001	010	001	EMILIANO ZAPATA	1.50
001	010	002	ANDEZ MANUEL LÓPEZ OBRADOR	1.50
001	010	003	BENITO JUÁREZ GARCÍA	1.50
001	010	004	VICENTE GURRERO	1.50
001	010	005	NIÑOS HÉROES	1.50
001	010	006	LUCIO CABAÑAS BARRIENTOS	1.50
COLONIA 011 VICENTE GUERRERO				
001	011	001	CONSTITUCION	0.82
001	011	002	HIDALGO	0.82
001	011	003	MORELOS	0.82
001	011	004	ALTAMIRANO	0.82
001	011	005	VICENTE GUERRERO	0.82
001	011	006	LÓPEZ MATEOS	0.82
COLONIA 012 6 DE MARZO				
001	012	001	CARRETERA CRUZ GRANDE-AYUTLA	0.77
001	012	002	BIENES COMUNALES	0.77
001	012	003	EL POLLO	0.77
001	012	004	EL HUESO	0.77
001	012	005	EL JOBERO	0.77
001	012	006	TULIPANES	0.77
LOCALIDADES				



LOCALIDAD 013 CRUZ GRANDE				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 014 ACAPULQUITO				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 015 LAS ÁNIMAS				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 016 ARROYO SECO				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 017 BOCA DEL RIO				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 018 CANTARRANAS				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 019 CUATRO BANCOS				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 020 CHARCO DEL POZO				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 021 CHAUTENGO				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 022 LAS GARCAS				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 023 LAS ISLETAS				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 024 TECUALUYA (LOMAS DE TECUALUYA)				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 025 LLANO GRANDE				



001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 026 RANCHO LOS MANZANÁREZ				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 027 LA MÁQUINA DE NEXPA				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 028 EL MÉDANO				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 029 PICO DEL MONTE				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 030 PLAYA LARGA VIEJA (PLAYA LARGA)				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 031 EL PORVENIR				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 032 LOS TAMARINDOS				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 033 VISTA HERMOSA				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 034 EL ATRANCADERO				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 035 CONCHA (LA CONCHA)				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 036 LOS CHARQUITOS				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 037 DIOS TE LIBRE				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68



001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 038 LA RUSIA				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 039 CHARCO LOS PAJARITOS				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 040 VISTA HERMOSA				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 041 LLANO DE LA BARRA				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 042 BUENOS AIRES (LOMA DE BUENOS AIRES)				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 043 EL CHAMIZAL				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 044 COLONIA EMILIANO ZAPATA (LOS PALMA)				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 045 LA LOMA				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 046 RANCHO LAS BRISAS				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 047 RANCHO LA CEIBA				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 048 EL RECODO				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 049 SAN JOSÉ DE LAS FLORES				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68



LOCALIDAD 050 LAS MARÍAS				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 051 EL TEJORUCO				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 052 LOS LLANITOS				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 053 COLONIA AMPLIACIÓN LOS TAMARINDOS				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 054 COLONIA LA LIBERTAD				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 055 LA CUBA				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 056 HUERTA GRANDE				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 057 EL MESÓN				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
LOCALIDAD 058 LAS BRISAS				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68

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 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.

REGULAR

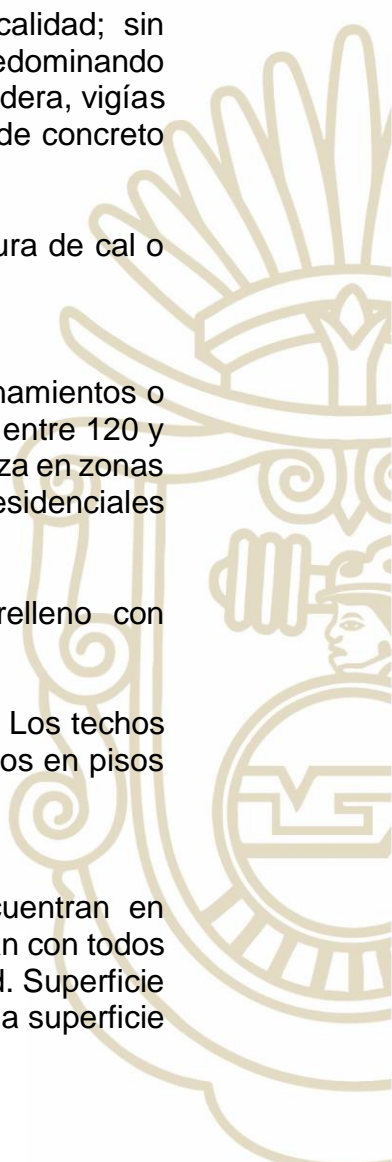
Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos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

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

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

BUENA

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

MUY BUENA

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

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² EN UMAS.
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.00
	ECONOMICA	HAB	2.58
	REGULAR	HAC	5.17
	BUENA	HAD	7.43
	MUY BUENA	HAE	17.31



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; contruidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

REGULAR

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

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

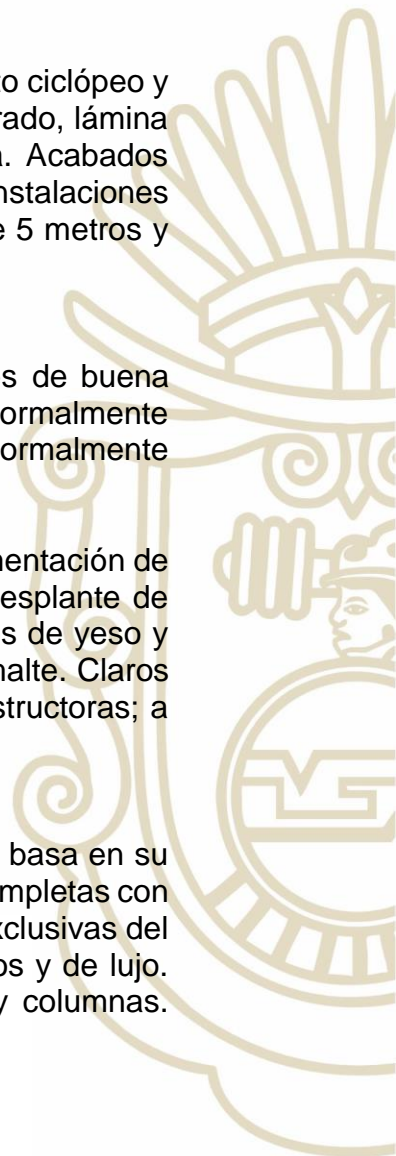
BUENA

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

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

MUY BUENA

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas.





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

TIENDA DE AUTOSERVICIO

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² EN UMAS.
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	6.01
	REGULAR	COB	5.17
	BUENA	COC	7.43
	MUY BUENA	COD	18.98
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	17.75

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ALBERCA.

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



CANCHAS DE FÚTBOL

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

BARDAS DE TABIQUE.

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 lambrin de cerámica.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² EN UMAS.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	2.56
	ALBERCA	OCB	1.18
	CANCHA DE FUTBOL	OCC	1.18
	BARDAS DE TABIQUE	OCD	2.82

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. – El presente Decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2026**.

ARTICULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Florencio Villarreal, 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 6 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

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

DIPUTADO PRESIDENTE

ALEJANDRO CARABIAS ICAZA

DIPUTADA SECRETARIA

CATALINA APOLINAR SANTIAGO

DIPUTADO SECRETARIO

JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 418 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 FLORENCIO VILLARREAL, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

