



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

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento



del municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número PM/111/2025, del 13 de octubre de 2025, el Ciudadano Lic. Eder Nájera Nájera, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, 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 **Huitzuco de los Figueroa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre del año 2025, tomó conocimiento de la iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-37/2025, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

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

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



***Figuerroa**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

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

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huitzuco de los Figuerroa**, 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 considerantoda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a finde 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 determinaráy establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.*

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos



exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

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

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

CUARTO.- Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de Huitzuco de los Figueroa, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario, resultando que, mediante el análisis realizado, se concluye que los valores de terreno representan en promedio un **23.49%** respecto al valor comercial; así también los valores de construcción representan en promedio el **2.04%** con respecto al valor comercial.

Cabe mencionar que los valores catastrales propuestos, no presentan ningún incremento con respecto a los valores catastrales del año 2025; con respecto a las construcciones en



el uso comercial se agrega la clasificación de hoteles y moteles; en el uso de instalaciones especiales se agrega la clasificación de cisternas y depósitos de combustible, así mismo se propone cambiar la tasa del **2 al millar al 2.5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2026; ya que durante varios años no se ha modificado la tasa y es necesario dicho incremento para mejorar la hacienda del municipio, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 15% en el mes de enero, el 12% en febrero y el 10% 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 vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan al sector catastral homogéneo más próximo.

SEXTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo un sector catastral dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Clave de Colonia / Localidad	Nombre de Colonia/Localidad
12	Guerrero	34	120340001	Huitzuco
12	Guerrero	34	120340002	Acaquila
12	Guerrero	34	120340003	Atetetla
12	Guerrero	34	120340004	Atopula
12	Guerrero	34	120340005	Cacahuananche
12	Guerrero	34	120340006	Chaucingo
12	Guerrero	34	120340007	Coahuilotla
12	Guerrero	34	120340008	Escuchapa
12	Guerrero	34	120340009	Lagunillas
12	Guerrero	34	120340010	Nanche Dulce
12	Guerrero	34	120340011	Paso Morelos
12	Guerrero	34	120340012	Pololcingo
12	Guerrero	34	120340013	Quetzalapa
12	Guerrero	34	120340014	San Francisco Ozomatlan
12	Guerrero	34	120340015	San Miguel De Las Palmas
12	Guerrero	34	120340016	Tecoacuilco



12	Guerrero	34	120340017	Tecolotla
12	Guerrero	34	120340018	Texahualco
12	Guerrero	34	120340019	Tlapala
12	Guerrero	34	120340020	Tlaxmalac
12	Guerrero	34	120340021	Xilocintla
12	Guerrero	34	120340022	Tuliman
12	Guerrero	34	120340023	Xoyacuautla

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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 (Spa/STo)	Ep= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito. Spa= Superficie de la porción anterior. Sto= Superficie total del predio.



	<p>Porción posterior</p>	<p>$EPp = \frac{SPp}{STo}$ 0.70</p>	<p>Epa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito.</p> <p>SPp= Superficie de la porción posterior.</p> <p>STo= Superficie total del predio.</p>
	<p>Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.</p>	<p>$EAc = \frac{SAC}{STo}$ 0.80</p>	<p>SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso</p> <p>SAC = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso</p> <p>STo= Superficie total del predio</p>
	<p>Áreas irregulares interiores</p>	<p>$EAI = 0.50 (EAI/STo)$</p>	<p>EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores</p> <p>EPA = Superficie de las áreas irregulares interiores</p> <p>STo= Superficie total del predio</p>
<p>$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$</p>			

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

Rel Sup= Superficie del lote en estudio



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:

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

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

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

POR USO y POR CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
VIDA ÚTIL 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:
$$\frac{\text{Fed} ((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10)}{VU}$$

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **35/2025**, fechado el 27 de agosto de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/900/2025**, de fecha 03 de septiembre del presente año, emite contestación de la manera siguiente: **que su "Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observa que no presentan ningún incremento respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero;** con respecto a las construcciones en el uso comercial se agrega la clasificación de hoteles y moteles; en el uso de instalaciones especiales se agrega la clasificación de cisternas y depósitos de combustible, así mismo se propone cambiar la tasa del **2 al millar al 2.5 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2026; ya que durante varios años no se ha modificado la tasa y es necesario dicho incremento para mejorar la hacienda del municipio.

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 **Huitzuc de los Figueroa**, 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 **Huitzuc de los Figueroa**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, el 12% en febrero, y 10% en el mes de marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2026.*

*Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Huitzuc de los Figueroa**, 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 **Huitzucu de los Figueroa**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, **aumenta** la tasa de **2 a 2.5** al millar aplicada en 2025, para el 2026, lo que guarda proporcionalidad tributaria, y se **observó que mantienen los valores catastrales de 2025, y que en la tabla de construcciones en el uso comercial se agrega la clasificación de hoteles y moteles; en el uso de instalaciones especiales se agrega la clasificación de hoteles y moteles, y de cisternas y depósitos de combustible**, por lo que a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2025, y la tasa de 2.5 al millar para 2026, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.**

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

“ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del municipio de Huitzucu de los Figueroa, 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 35/2025, fechado el 27 de agosto de 2025, el H. Ayuntamiento de **Huitzucu de los Figueroa**, Guerrero, 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/900/2025, de fecha 03 de septiembre de 2025, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores Unitarios**



de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento. Se observó que no presentan ningún incremento respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero; más sin embargo a la tabla de construcciones en el uso comercial se agrega la clasificación de hoteles y moteles; en el uso de instalaciones especiales se agrega la clasificación de hoteles y moteles; en el uso de instalaciones especiales se agrega la clasificación de cisternas y depósitos de combustible, así mismo se propone cambiar la tasa del 2 al millar al 2.5 al millar anual en la ley de ingresos para el 2026.”

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 Huitzuco de los Figueroa, 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 421 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 HUITZUCO DE LOS FIGUEROA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ARTÍCULO ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, 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 000:

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
001	001	Terrenos de Riego.	473.42
001	002	Terrenos de Humedad.	414.25
001	003	Terrenos de Temporal.	355.07
001	004	Terrenos de Agostadero Laborable.	236.71
001	005	Terrenos de Agostadero Cerril.	118.36
001	006	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	94.69
001	007	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	182.86



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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION 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.

SECTOR CATASTRAL 001:

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	PASEO DE LA RAZA	4.35
001	001	002	PLAZA DEL COMERCIO	4.35
001	001	003	MÁRTIRES DE LA REVOLUCIÓN	4.35
001	001	004	RUFFO FIGUEROA	4.35
001	001	005	DEL POZO	4.35
001	001	006	ALHÓNDIGA DE GRANADITAS	4.00
001	001	007	MONTE DE LAS CRUCES	4.30
001	001	008	LIBERTAD	4.30
001	001	009	AYUNTAMIENTO	4.30
001	001	010	REFORMA	4.30
001	001	011	AMBROSIO FIGUEROA	4.30
001	001	012	HEROICO COLEGIO MILITAR	4.30
001	001	013	DE LA LEY	4.30
001	001	014	MIGUEL HIDALGO	4.10
001	001	015	PROGRESO	4.25
001	001	016	AGRICULTURA	4.25
001	001	017	NIÑO ARTILLERO	4.25
001	001	018	DEL MAESTRO	4.25
001	001	019	MARTIN VICARIO	4.25
001	001	020	CENTENARIO	4.25
001	001	021	DEL AHORRO	4.25
001	001	022	IGUALDAD	4.25
001	001	023	NAYARIT	4.10
001	001	024	MINERA	4.10
001	001	025	20 DE NOVIEMBRE	4.10
001	001	026	JUSTICIA	4.10

PODER LEGISLATIVO

001	001	027	TENERIAS	4.10
001	001	028	VALERIO TRUJANO	4.10
001	001	029	CUAUHTÉMOC	4.10
001	001	030	INDUSTRIA	4.10
001	001	031	SIN NOMBRE	4.10
001	001	032	DEL DEPORTE	4.00
001	001	033	INSURGENTES	4.25
001	001	034	NIÑOS HÉROES	4.10
001	001	035	ALFARERÍA	4.10
001	001	036	AGUSTÍN ABUNDEZ	4.30
001	001	037	DE LAS FLORES	4.30
001	001	038	ANÁHUAC	4.25
001	001	039	ATOTONILCO	4.25
001	001	040	DEL TOREO	4.25
001	001	041	GENERAL RUBÉN URIZA	4.25
001	001	042	TEPEYAC	4.25
001	001	043	CHAPULTEPEC	4.10
001	001	044	DE LAS FLORES	4.10
001	001	045	REVOLUCIÓN DEL SUR	4.10
001	001	046	CARRETERA	4.25
001	001	047	DEL RANCHERO	4.10
001	001	048	DEL DERECHO	4.10
001	001	049	CATLAJAPA	4.00
001	001	050	MINERÍA	4.00
001	001	051	CALLEJÓN 20 DE NOVIEMBRE	4.00
COLONIA 002 BRISAS DEL REAL				
001	002	001	KRISMAN	4.00
001	002	002	KARIME	4.00
001	002	003	ARMAN	4.00
COLONIA 003 CHAPULIXTLAL				
001	003	001	REVOLUCIÓN DEL SUR	4.00
001	003	002	NIÑOS HÉROES	4.00
001	003	003	JESÚS FIGUEROA	4.00
001	003	004	SIN NOMBRE	4.00
001	003	005	ANDADOR NORTE	4.00
001	003	006	AGUSTÍN ABUNDEZ	4.00

PODER LEGISLATIVO

001	003	007	LAS FLORES	4.00
001	003	008	CHAPULTEPEC	4.00
001	003	009	BENITO JUÁREZ	3.90
001	003	010	VICENTE GUERRERO	3.90
001	003	011	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	3.90
001	003	012	NUEVA REFORMA	3.90
001	003	013	LUCIA ALCOCER	4.00
COLONIA 004 CRISTO REY				
001	004	001	CRISTO REY	4.00
001	004	002	JESÚS FIGUEROA	4.00
COLONIA 005 HOZPITAL				
001	005	001	CARRETERA	4.30
001	005	002	HOSPITAL (MANZANAS 5 Y 6)	4.25
001	005	003	SIN NOMBRE	4.10
001	005	004	TERRACERIA DE HUAMÚCHIL	4.00
001	005	005	TENERIAS – LOS HUIZACHES	4.00
COLONIA 006 HUAJITOS				
001	006	001	QUINTANA ROO	4.00
001	006	002	SIN NOMBRE	3.95
001	006	003	DEL TOREO	3.95
COLONIA 007 LA JOYA				
001	007	001	PROGRESO	4.00
001	007	002	5 DE FEBRERO	4.00
COLONIA 008 LAS PILITAS				
001	008	001	SIN NOMBRE	4.00
001	008	002	MANUEL GÓMEZ MORÍN	4.00
001	008	003	NUEVAS DE LAS MANZANAS	4.00
COLONIA 009 TANQUE ROJO				
001	009	001	DEL DEPOSITO	4.10
001	009	002	PROSPERIDAD	4.10
001	009	003	DEL AHORRO	4.00
001	009	004	JOSÉ MARÍA MORELOS	4.00
001	009	005	CHAPULTEPEC	4.00
001	009	006	DEL TOREO	3.95
COLONIA 010 TEPEYAC				
001	010	001	BARTOLOME LÓPEZ	4.00

PODER LEGISLATIVO

001	010	002	DONDE TERMINA BARTOLOME	4.00
001	010	003	ANAHUAZ	4.10
001	010	004	REFORMA	4.00
001	010	005	SAN PEDRO	4.00
001	010	006	SIN NOMBRE	4.00
001	010	007	16 DE SEPTIEMBRE	3.90
COLONIA 011 TRINCHERAS				
001	011	001	DEL ÁGUILA	4.10
001	011	002	CATLAJAPA	4.00
001	011	003	RECREO	4.00
001	011	004	SONORA	4.00
001	011	005	CATLAJAPA	4.00
001	011	006	SAN ISIDRO	4.00
001	011	007	MORELOS	4.00
COLONIA 012 VICENTE GUERRERO				
001	012	001	DEL ÁGUILA	4.00
001	012	002	PROSPERIDAD	4.00
001	012	003	CHAPULTEPEC	4.00
001	012	004	CARR. IGUALA - HUITZUCO	4.30
001	012	005	VICENTE GUERRERO DEL PUENTE	4.00
001	012	006	LOMA LINDA	4.00
001	012	007	VICENTE GUERRERO	4.00
001	012	008	CARRETERA	4.25
001	012	009	CARRETERA DESDE CURVA VICENTE	4.00
001	012	010	GUERRERO (BONETE)	4.10
COLONIA 013 BENITO JUAREZ				
001	013	001	CARRETERA HUITZUCO - IGUALA	4.00
001	013	002	LÁZARO CÁRDENAS	4.00
001	013	003	EMILIANO ZAPATA	4.00
001	013	004	BENITO JUÁREZ	4.10
001	013	005	VICENTE GUERRERO	4.00
001	013	006	HERMENEGILDO GALEANA	4.00
001	013	007	MARIANO ABASOLO	4.00

PODER LEGISLATIVO

001	013	008	JUAN N. ÁLVAREZ	4.00
001	013	009	ATOTONILCO	4.00
001	013	010	MARIANO MATAMOROS	4.00
001	013	011	NICOLÁS BRAVO	4.00
001	013	012	DEL DEPOSITO	4.00
001	013	013	5 DE FEBRERO	4.00
001	013	014	DEL PÍPILA	4.00
001	013	015	GENERAL ÁLVARO OBREGÓN	4.00
001	013	016	NARCISO MENDOZA	4.00
001	013	017	GUILLERMO PRIETO	4.00
001	013	018	NIÑO ARTILLERO	4.00
001	013	019	FRANCISCO VILLA	4.00
001	013	020	AQUILES SERDÁN	4.00
COLONIA 014 LA NOPALERA				
001	014	001	AVENIDA DEL ESTUDIANTE	4.00
001	014	002	AGUSTÍN MELGAR	4.00
001	014	003	FERNANDO MONTES DE OCA	4.00
001	014	004	JUAN ESCUTIA	4.00
001	014	005	NARCISO MENDOZA	4.00
001	014	006	10 DE MAYO	4.00
001	014	007	17 DE JUNIO	4.00
001	014	008	PORFIRIO DÍAZ	4.00
001	014	009	FRANCISCO I. MADERO	4.00
COLONIA 015 LA LAMA				
001	015	001	EMILIANO ZAPATA	3.90
001	015	002	ATOTONILCO	3.90
001	015	003	MARIANO MATAMOROS	3.90
001	015	004	BENITO JUÁREZ	3.90
001	015	005	DEL PÍPILA	3.90
001	015	006	3 DE MAYO	3.90
001	015	007	CALLEJÓN BENITO JUÁREZ	3.90
001	015	008	24 DE FEBRERO	3.90
001	015	009	16 DE SEPTIEMBRE	3.90
001	015	010	21 DE MARZO	3.90
COLONIA 016 DEL REAL				
001	016	001	PRIVADA MORELOS	4.00



001	016	002	NOGALES	4.00
001	016	003	AVENIDA CEDROS	4.00
001	016	004	CUAUHTÉMOC	4.00
001	016	005	JOSEFA ORIZ DE DOMINGUEZ	4.00
001	016	006	LEONARDO BRAVO	4.00
001	016	007	JON NICOLÁS BRAVO	4.00
001	016	008	JOSÉ MA. MORELOS	4.00
001	016	009	GUADALUPE VICTORIA	4.00
001	016	010	JON CUAUHTÉMOC	4.00
001	016	011	PROLONGACION CUAUTEMOC	4.00
001	016	012	JUAN N. ÁLVAREZ	4.00
001	016	013	NICOLÁS BRAVO	4.00
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 017 ACAQUILA				
001	017	001	SIN NOMBRES	3.90
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 018 ATETLA				
001	018	001	SIN NOMBRES	3.90
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 019 ATOPULA				
001	019	001	SIN NOMBRES	3.90
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 020 CACAHUANANCHE				
001	020	001	SIN NOMBRES	3.90
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 021 CHAUCINGO				
001	021	001	SIN NOMBRES	3.90
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 022 COAHUILOTLA				
001	022	001	SIN NOMBRES	3.90
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 023 ESCUCHAPA				
001	023	001	SIN NOMBRES	3.90
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 024 LA GUNILLAS				



001	024	001	SIN NOMBRES	3.90
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 025 NANCHE DULCE				
001	025	001	SIN NOMBRES	3.90
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
C LOCALIDAD 026 PASO MORELOS				
001	026	001	SIN NOMBRES	3.90
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 027 POLOLCINGO				
001	027	001	SIN NOMBRES	3.90
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 028 QUETZALAPA				
001	028	001	SIN NOMBRES	3.90
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 029 SAN FRANCISCO OZOMATLAN				
001	029	001	SIN NOMBRES	3.90
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 030 SAN MIGUEL DE LAS PALMAS				
001	030	001	SIN NOMBRES	3.90
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 031 TECOACUILCO				
001	031	001	SIN NOMBRES	3.90
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 032 TECOLOTLA				
001	032	001	SIN NOMBRES	3.90
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 033 TEXAHUALCO				
001	033	001	SIN NOMBRES	3.90
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 034 TLAPALA				
001	034	001	SIN NOMBRES	3.90
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 035 TLAXMALAC				
001	035	001	SIN NOMBRES	3.90



001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 036 XILOCINTLA				
001	036	001	SIN NOMBRES	3.90
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 037 TULIMAN				
001	037	001	SIN NOMBRES	3.90
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90
LOCALIDAD 038 XOYACUAUTLA				
001	038	001	SIN NOMBRES	3.90
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.90

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.

INTERÉS SOCIAL.

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

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

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías 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 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.

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 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.

LUJO

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado.

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Losa Maciza de concreto armado de 10.00 Cm. a 12.00 cm de espesor, aplanadas, techos pintados con vinílica de alta calidad, plafones de lámina de yeso o fibrocemento. Losas Nervadas, estructuras especiales, acabados en muros con yeso, pasta, pintura, lambrines de madera, cerámicos o porcelanatos de alta calidad.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA's 2026
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.30
	ECONÓMICA	HAB	0.50
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.00
	REGULAR	HAD	1.50
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.00
	BUENA	HAF	3.50
	MUY BUENA	HAG	5.00
	LUJO	HAH	8.00



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; 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 o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

LUJO.

Losa Maciza de concreto reforzado de 10.00 y 12.00 Cm. Losas nervadas con claros y alturas monumentales, acabado en plafón falso decorativo, según diseño, pastas texturizadas hechas en obra y pintura vinílica de buena calidad, asentada con estructura y cimentación a base de marcos rígidos (zapatas, Cadenas, Columnas y trabes) de concreto reforzado con acero corrugado y refuerzos con estructuras metálicas (Vigas I.P.R., montenes y Vigas "C").

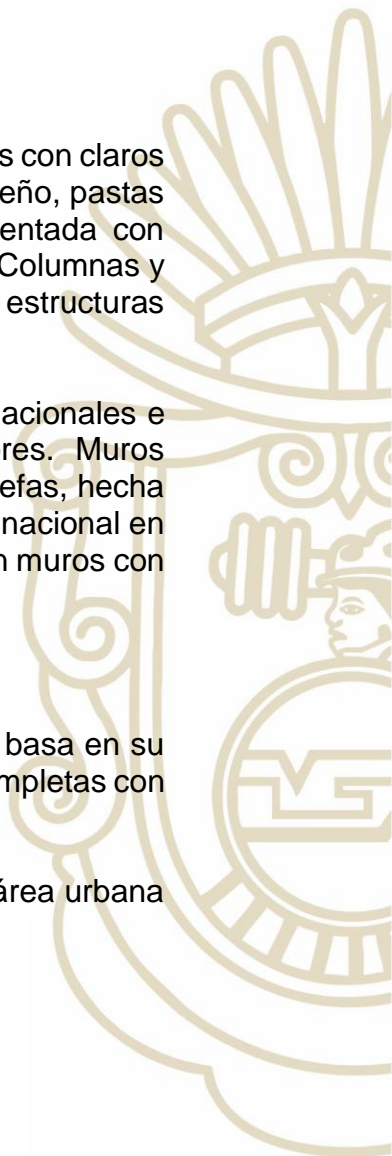
Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera nacional en zonas húmedas y de piso a techo en medio baño y regadera, detalles en muros con volumetría hecha con placas de mármol y cantera.

DEPARTAMENTAL.

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 columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA'S 2026
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.89
	REGULAR	COB	3.76
	BUENA	COC	50.00
	MUY BUENA	COD	100.00
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COE	200.00
	HOTEL/MOTEL CLASE MEDIA	COF	45.00

ECONÓMICA.

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

LIGERA.

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

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de



más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIA.

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

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

PESADA.

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA's 2026
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	25.00
	LIGERA	INB	32.75
	MEDIANA	INC	38.67
	PESADA	IND	72.34



INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

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

DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE.

contenedor especializado donde se almacenan líquidos inflamables como gasolina, diésel u otros carburantes, estos depósitos deben cumplir con altos estándares de seguridad y diseño estructural, ya que están expuestos a gases, vapores y emisiones derivados de los combustibles almacenados

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA's 2026
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	INA	11.10
	DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLE	INB	400.00

TRANSITORIOS

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

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

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

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, debe ser



de dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO QUINTO. Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del municipio de **Huitzuco de los Figueroa**, 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 421 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 HUITZUCO DE LOS FIGUEROA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

