

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 José Joaquín de Herrera, 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 **José Joaquín de Herrera**, 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 JJH/PM/0317/2025, del 14 de octubre de 2025, la Ciudadana Dra. **Micalea Manzano Martínez**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **José Joaquín de Herrera**, 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 **José Joaquín de Herrera**, 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/0317-42/2025, 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 **José Joaquín de**

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

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión extraordinaria de cabildo de fecha 11 de octubre de 2025, de la que se desprende que las y los integrantes del Cabildo 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 para el Municipio de **José Joaquín de Herrera, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2026.**

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA:

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

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de 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; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, regular, buena, Comercial; económica, regular, buena; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.

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

CUARTO.- Que para efecto de dar cumplimiento 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 citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitario de Suelo y de Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento de referencia, deben de realizar entre otras actividades el estudio del mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitario de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predio rústicos, que sirvan de base para determinar los valores catastrales, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Pilcaya, Guerrero, con apoyo del personal del mismo ayuntamiento, 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 determinar que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **4.74%** y un **1.40%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,135.09%** y **9,017.08%** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento**.

Se propone agregar una Localidad nueva de nombre **Buena Vista de las Pilas** con un valor homologado de **0.59 UMAS**.

Así mismo se continuará con la misma tasa de **7 al millar** anual, tratando de fomentar el pago del impuesto predial, ya que en el municipio de José Joaquín de Herrera no se

recaudan suficientes ingresos propios; además que se continuará apoyando al contribuyente que entre durante el mes de enero la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con un descuento de un 20 %, febrero 15 %, marzo el 10%, y un 50 % a madres solteras y adultos mayores.

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 en la presente tabla; 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 dos sectores catastrales, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, la cabecera municipal y a las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079001	HUEYCANTENANGO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079002	ACALCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079003	AGUA ZARCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079004	AHUACOCIJTIC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079005	AJACAYAN ORIENTE
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079006	AJCAPATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079007	LOS AMATES
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079008	AMATITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079009	ANSELMO PASTOR
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079010	APANGUITO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079011	APOZONALCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079012	ATEMPA ORIENTE

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079013	AXOLOAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079014	AYAHUALTEMPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079015	AYOMOLTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079016	EL BARZAMO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079017	BUENA VISTA DE LOS AIRES
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079018	CACAHUATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079019	CACAHUATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079020	CACALOTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079021	EL CARACOL
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079022	COPALCINGO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079023	COXILOTITLÁN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079024	CUITLANISTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079025	CHAHUIXCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079026	DOSPAÑOS
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079027	ITECHCOIXTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079028	IXCATLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079029	IXTLAHUAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079030	LA LAGUNA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079031	MAMANCAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079032	LOBOTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079033	MAZAZONTECOMAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079034	LA MOHONERA

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079035	NANAHUATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079036	OCOCTILICAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079037	OCOTEQUITZIN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079038	OCOTECOMACTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079039	LOS OCOTITOS
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079040	OZTOTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079041	PUENTE IXTLA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079042	QUETZALAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079043	SAN MARCOS IXTLAHUAC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079044	TECUAPANGO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079045	EL TEJOCOTE
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079046	TEMIXCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079047	TENANTIPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079048	TEOCALIXTLAHUACAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079049	TEOYATLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079050	TEPETITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079051	TEPETLAZALCO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079052	TEPOZCOTLALOCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079053	TEQUIXCA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079054	TLACOAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079055	TLAIXCOATIPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079056	TLALCHICHILTIPAN

12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079057	TLALCHICHTIPAN nuevo
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079058	TLACHIMALTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079059	TLALOJCAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079060	TLATLAJQUITEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079061	TLAYOLAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079062	TOCTEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079063	TOMACTILICAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079064	TONALAPA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079065	TONALTEME
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079066	TOTOLEAPAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079067	ZACAIXTLAHUACAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079068	ZACATEPEC
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079069	ZINTIOTITLAN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079070	ZOMPANTITLÁN
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079071	LA HACIENDITA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079072	ZINTIOTITLAN LOS PINOS
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079073	JUQUILITA
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079074	OCOTITOS II
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079075	ZACATEPEC VIEJO
12	Guerrero	079	José Joaquín de Herrera	12079076	BUENA VISTA DE LAS PILAS

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

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00

0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Forma de Forma

Rreg= Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos.

Sto. Superficie Total del Terreno

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

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:

USO	CLASIFICACIÓN			
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS			
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40
Oficinas y Comercios	20	40	50	60
Abasto	10	20	30	40
Industria	20	30	50	60
Hospitales		30	35	40

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **JJH/PM/0306/2025**, fechado el **01 de Octubre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1045/2025** de fecha **02 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 actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 4.74% y un 1.40% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 2,135.09% y 9,017.08% respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, respecto a los Valores aprobados por el ejercicio 2025.**

Se propone agregar una Localidad nueva, de nombre **Buena Vista de las Pilas** con un valor homologado de **0.59 UMAS**.

Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 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 **José Joaquín de Herrera**, 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 **José Joaquín de Herrera**, 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 20% en el mes de enero, el 15% en febrero y el 10% en 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 **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanen de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, 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 **José Joaquín de Herrera**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, propone una tasa de 7 al millar 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, y se observó que mantienen los valores catastrales de 2025, y propone agregar una localidad nueva, de nombre Buena Vista de las Pilas con un valor homologado de 0.59 UMAs, conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, por lo que esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2025, y la tasa de 7 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 los y las 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 8 de la Ley de Ingresos del municipio de José Joaquín de Herrera, 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 JJH/PM/0306/2025, fechado el 01 de octubre de 2025, el H. Ayuntamiento de **José Joaquín de Herrera, 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/1045/2025, de fecha 02 de octubre 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, derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 4.74% y un 1.40% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 2,135.09% y 9,017.08% respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas. Se propone agregar una localidad nueva, de nombre Buena Vista de las Pilas con un valor homologado de 0.59 UMAS.**”

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 José Joaquín de Herrera, 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 423 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELLO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JOSÉ JOAQUÍN DE HERRERA, 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 **José Joaquín de Herrera**, 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 2026.

SECTOR CATASTRAL 000			
SECTOR	NO.	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HA. EN UMA
	PROG.	UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	
000	1	Terrenos de Humedad	82.85
000	2	Terrenos de Riego	71.01
000	3	Terrenos de Temporal	59.18
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	47.34
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	47.34
000	6	Terrenos de Monte Alto en Explotación Forestal	82.85
000	7	Terrenos de Monte Alto sin Explotación Forestal	82.85
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	59.18

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO:

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.

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.

TERRENOS DE TEMPORAL.

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

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.

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.

TERRENOS DE MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales. Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA.

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO UBANO 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	INSURGENTES	0.71
001	001	002	VICENTE GUERRERO	0.71
001	001	003	JUÁREZ	0.71
001	001	004	GUADALUPE VICTORIA	0.71
001	001	005	REVOLUCIÓN	0.71
001	001	006	MIGUEL HIDALGO	0.71
001	001	007	LA QUEBRADA	0.65
001	001	008	ZARAGOZA	0.65
001	001	009	LA SOLEDAD	0.65

001	001	010	NIÑOS HÉROES	0.59
001	001	011	AMATE	0.59
001	001	012	CUAUHTÉMOC	0.59
COLONIA (002) TEPANGO				
001	002	001	VICENTE GUERRERO	0.59
001	002	002	NICOLÁS BRAVO	0.59
001	002	003	LOS OCOTES	0.59
001	002	004	MELCHOR OCAMPO	0.59
COLONIA (003) CHICHICAPA				
001	003	001	VICENTE GUERRERO	0.59
001	003	002	COLOSIO	0.59
001	003	003	EMILIANO ZAPATA	0.59
001	003	004	MELCHOR OCAMPO	0.59
COLONIA (004) PIEDRA COLORADA				
001	004	001	CARRETERA. CHILAPA-HUEYCANTENANGO	0.59
001	004	002	MORALES	0.59
001	004	003	VICENTE GUERRERO	0.59
001	004	004	XOCHIMILCO	0.59
001	004	005	COLOSIO	0.59
001	004	006	YANKUIK	0.59
001	004	007	AHUEXOTITLÁN	0.59
001	004	008	PRIV. MORALES	0.59
001	004	009	TEHUEHUEMEJ	0.59
001	004	010	CALLE SIN NOMBRE	0.59
COLONIA (005) XAMIQUELCO				
001	005	001	SAN MIGUEL	0.59
001	005	002	OLINTEPEC	0.59
001	005	003	CALLE SIN NOMBRE	0.59
COLONIA (006) AGUA ZARCA				
001	006	001	MELCHOR OCAMPO	0.59
001	006	002	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	006	003	CALLE SIN NOMBRE	0.59
COLONIA LA (007) ESTACIÓN				
001	007	001	MELCHOR OCAMPO	0.59
001	007	002	LOS OCOTES	0.59
001	007	003	NICOLÁS BRAVO	0.59

COLONIA (008) LA MIRA				
001	008	001	CARRETERA. CHILAPA- IXCATLA	0.59
001	008	002	LOS ÁNGELES	0.59
001	008	003	AMATE	0.59
001	008	004	CALLE SIN NOMBRE	0.59
COLONIA (009) TETSILINI				
001	009	001	SAN JOSÉ	0.59
LOCALIDADES				
LOCALIDAD (010) ACALCO				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (011) AGUA ZARCA				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (012) AHUACOZIJITIC				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (013) AJACAYAN ORIENTE				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (014) AJCAPATLA				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (015) LOS AMATES				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (016) AMATITLAN				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (017) ANSELMO PASTOR				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (018) APANGUITO				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (019) APOZONALCO				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59

001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (020) ATEMPA ORIENTE				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (021) AXOLAPA				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (022) AYAHUALTEMPA				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (023) AYOMOLTEPEC				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (024) EL BARZAMO				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (025) BUENA VISTA				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (026) CACAHUATEPEC				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (027) CACAHUATLA				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (028) CACALOTEPEC				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (029) EL CARACOL				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (030) COPALCINGO				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (031) COXILOTITLAN				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59

LOCALIDAD (032) CUITLANEXTEPEC				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (033) CHAHUIXCO				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (034) DOS PAÑOS				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (035) ITECHCOIXTEPEC				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (036) IXCATLA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (037) IXTLAHUACAN				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (038) LA LAGUNA				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (039) MAMANCA				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (040) MANANTIAL DE LA SELVA				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (041) MAZAZONTECOMAC				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (042) LA MOHONERA				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (043) NANAHUATEPEC				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (044) OCOCTILICAN				

001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (045) OCOTEQUITZIN				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (046) OCOTETOMACTITLÁN				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (047) LOS OCOTITOS				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (048) OXTOTITLÁN				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (049) PUENTE IXTLA				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (050) QUETZALAPA				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (051) SAN MARCOS IXTLÁHUAC				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (052) TECUAPANGO				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (053) TEJOCOTE				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (054) TEMIXCO				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (055) TENANTIPAN				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (056) TEOCALIXTLAHUACAN				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59

001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (057) TEOYATLÁN				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (058) TEPESTITLÁN				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (059) TEPETLAZALCO				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (060) TEPOZCOTLALOCA				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (061) TEQUIXCA				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (062) TLACOPA				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (063) TLAIXCOATIPAN				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (064) TLACHICHLILPAN				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (065) TLACHICHITLIPAN NUEVO				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (066) TLACHIMALTEPEC				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (067) TLALOJCAN				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (068) TLATLAQUITEPEC				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59

LOCALIDAD (069) TLAYOLAPA				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (070) TOCTEPEC				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (071) TOCMATILICAN				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (072) TONALAPA				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (073) TONALTEME				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (074) TOTLEAPAN				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (075) ZACAIXTLAHUACAN				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (076) ZACATEPEC				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (077) ZINTIOTITLAN				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (078) ZOMPANTITLÁN				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (079) LA HACIENDITA				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (080) ZINTIOTITLAN LOS PINOS				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (081) JUQUILITA				

001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (082) OCOTITOS II				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (083) ZACATEPEC VIEJO				
001	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59
LOCALIDAD (084) BUENA VISTA DE LAS PILA				
001	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.59
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.59

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. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas 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 3.0 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 de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

REGULAR.

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

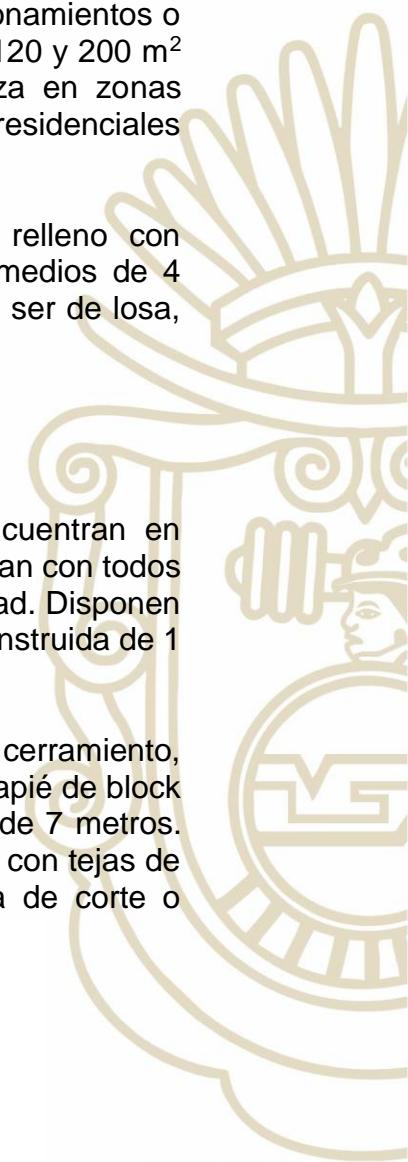
Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

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. Disponen de una superficie de lote 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 ciclópeo, 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, fachada, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.71
	ECONÓMICA	HAB	0.77
	REGULAR	HAC	0.83
	BUENA	HAD	0.95

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, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

REGULAR.

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

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

BUENA.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente

en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	0.83
	REGULAR	COB	0.95
	BUENA	COC	1.01

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 **José Joaquín de Herrera**, 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 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **José Joaquín de Herrera**, 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 423 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 JOSÉ JOAQUÍN DE HERRERA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

