

## 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 Juan R. Escudero, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

### METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

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

*del municipio de **Juan R. Escudero**, 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 HAM/JRE/PM/00337/2025, de fecha 15 de octubre de 2025, el Ciudadano Lic. Oscar Sánchez Luna, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juan R. Escudero**, 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 **Juan R. Escudero**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.*

*El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre del año dos mil veinticinco, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-43/2025 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

## **II. CONSIDERACIONES**

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

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

que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Juan R. Escudero**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

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

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Juan R. Escudero, 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, equipamiento, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, autoservicio; equipamiento; hotel regular, bares, instalaciones especiales; cisterna, obras complementarias; bardas, albercas y canchas; 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, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal,

con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad, concluimos que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **11.05%** y un **2.02%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **922.10%** y **5,436.76%** respectivamente, lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo para el ejercicio fiscal 2026.

Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2026, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2025; así mismo se continuara con la misma tasa del **4.5 al millar anual**; por otra parte, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer y segundo mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio, con el mismo descuento del 12 % en enero y el 10 % en febrero, considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores, madres solteras 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 establece una zona catastral, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal y 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	Nombre de la localidad
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Centro

12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San Agustín
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0052	Colonia San Isidro
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San Judas
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Jardín
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San Antonio
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Linda Vista
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Juquilita
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San José
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia el Drago
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0053	Colonia Lázaro
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0054	Colonia Ruffo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Santa
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0030	Colonia La Ladrillera
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia San
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Lomas del
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Fraccionamiento
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Ampliación
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Magisterio
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0001	Colonia Vicente
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0046	Colonia La Miel Pura
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0051	Colonia El
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0002	Garrapatas
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0003	Michapa
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0004	Omitlán
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0005	La Palma
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0006	Palo Gordo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0007	Papagayo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0008	Las piñas
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		El Potrero Oriental
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0010	El Puente (San José
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		El Tabacal
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		El Tepehuaje uno
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0014	El Terrero
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		Tlayolapa
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		Villa Guerrero
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		El Zapote
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		Plan de Lima
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		Zihuazaloya
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	0023	Tlalchocohuite
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		Amatlán
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		Barranca de
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		Guayabo Huilo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		El Tepehuaje Dos
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		Apanlazaro
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		El Puente de Omitlán
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero		San Juan del Reparo

12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	San Juan del Reparo
12	Guerrero	039	Juan R. Escudero	Chacalapa de

**SÉPTIMO.** - Que, en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan. En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

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

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

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

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

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

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

Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35
--	------

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

$$FFe=Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:  $Fir=Fp * Fd * Ffo$

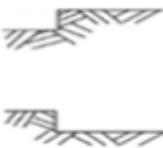
**D-1). Pendiente. (Fp) Variación de 0.60 a 1.00**

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

	<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
	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.

<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
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

$$F_{ffo} = \sqrt{R_{reg}/S_{To}}$$

En donde:  $F_{fo}$ =

Factor de Forma  $R_{reg}$  = 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.

### E). FACTOR DE SUPERFICIE. ( $F_{su}$ ) 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

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

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

### FACTOR RESULTANTE:

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

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

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 SU USO Y 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

### FORMULA APPLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

En donde: 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 **HAM/JR/P/00327/2025, fechado el 19 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/981/2025 de fecha 22 de septiembre 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 observa que mediante el Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 11.05% y un 2.02% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 922.10% y 5,436.76% respectivamente, por lo que no se propuso incrementos respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

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

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de Juan R. Escudero, 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 **Juan R. Escudero**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, propone mantener la tasa de **4.5 al millar** aplicada en 2025 para el ejercicio fiscal 2026, y en **contraparte mantiene sin variaciones los valores catastrales**, lo que no contradice los derechos de legalidad y seguridad jurídica al considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, guarda proporcionalidad tributaria, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó razonable la tasa de 4.5 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 los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio para quedar como sigue:*

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del municipio de **Juan R. Escudero**, 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 HAM/JRE/P/00327/2025 fechado el 19 de septiembre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/GCG/981/2025, de fecha 22 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 derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 11.05 % y un 2.02 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 922,10 % y 5,436.76 % respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se proponen incrementos respecto a los valores catastrales del año 2025** aprobados por el H Congreso del Estado de Guerrero.”*

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 Juan R. Escudero, 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 424 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 JUAN R. ESCUDERO, 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 **Juan R. Escudero**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

**Definición de Valor en UMA por m<sup>2</sup>:** Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

## I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

### SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	No.	DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA EN UMA
000	1	TERRENOS DE RIEGO	226.00
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	198.36
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL	156.22
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	125.44
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	47.80

000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	42.60
000	7	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL	42.60

## 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.

aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

### 3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

### 4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

### 5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

### 6.- TERRENOS DE MONTE ALTO 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 EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

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

### SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001: CENTRO</b>				
001	001	001	AV. JUAN R. ESCUDERO	2.36
001	001	002	AV. VICENTE GUERRERO	2.36
001	001	003	PROGRESO	1.88
001	001	004	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	001	005	SANTA CRUZ	1.78
001	001	006	CALLEJÓN DE LA PAZ	1.78
001	001	007	CALLEJÓN DEL BESO	1.78
001	001	008	CALLEJÓN LIBERTAD	1.78
001	001	009	CALLEJÓN JUAN ALDAMA	1.78
001	001	010	CALLEJÓN NACIONAL	1.78
001	001	011	CALLEJÓN MELCHOR OCAMPO	1.78
001	001	012	ARROYO SECO	1.78
001	001	013	DEL PUENTE	1.78
001	001	014	CALLEJÓN MARIANO ABASOLO	1.78
001	001	015	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	001	016	PROLONGACIÓN HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	001	017	SIN NOMBRE 1	1.78

001	001	018	SIN NOMBRE 2	1.78
001	001	019	ARROYO SECO	1.78
001	001	020	CALLEJÓN MIGUEL HIDALGO	1.78
001	001	021	CALLEJÓN NICOLÁS BRAVO	1.78
001	001	022	CALLEJÓN ORIENTE	1.78
001	001	023	CALLEJÓN MIGUEL HIDALGO	1.78
001	001	024	SIN NOMBRE 3	1.78
001	001	025	INDEPENDENCIA	1.78
001	001	026	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.78
<b>COLONIA 002: SAN AGUSTÍN</b>				
001	002	001	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	002	002	SAN AGUSTÍN	1.78
001	002	003	SIN NOMBRE 1	1.78
001	002	004	CDA SIN NOMBRE	1.78
001	002	005	PACÍFICO	1.78
<b>COLONIA 003: SAN ISIDRO</b>				
001	003	001	AV. JUAN R. ESCUDERO	2.36
001	003	002	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	003	003	COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD	1.78
001	003	004	CALLEJÓN RÍO COLORADO	1.64
001	003	005	AYUNTAMIENTO	1.64
001	003	006	CDA AGUA POTABLE	1.64
001	003	007	PRIVADA SIN NOMBRE 1	1.64
001	003	008	CDA SIN NOMBRE 1	1.64
001	003	009	CDA SIN NOMBRE 2	1.64
001	003	010	CDA MIRAFLORES	1.64
001	003	011	PRIVADA SIN NOMBRE 2	1.64
001	003	012	CDA SIN NOMBRE 3	1.64
001	003	013	LA PINTA	1.64
001	003	014	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
001	003	015	ANTONIO VELA	1.64
001	003	016	SIN NOMBRE	1.64
001	003	017	PRIVADA SIN NOMBRE 2	1.64
001	003	018	PRIVADA SIN NOMBRE 3	1.64
001	003	019	CALLEJÓN SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 004: SAN JUDAS TADEO</b>				

001	004	001	C.R CAMPUZANO	1.64
001	004	002	FLORES MAGÓN	1.64
001	004	003	ANDADOR FLORES MAGÓN	1.64
001	004	004	AV. JUAN R. ESCUDERO	2.36
001	004	005	SIN NOMBRE 1	1.64
001	004	006	SIN NOMBRE 2	1.64
001	004	007	SIN NOMBRE 3	1.64
001	004	008	SIN NOMBRE 4	1.64
001	004	009	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64

**COLONIA 005: JARDÍN**

001	005	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	005	002	COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD	1.78
001	005	003	ANDADOR CANCHA DEPORTIVA	1.64
001	005	004	PRIVADA AYUNTAMIENTO	1.64
001	005	005	SIN NOMBRE	1.64
001	005	006	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64

**COLONIA 006: SAN ANTONIO**

001	006	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	006	002	SALIDA A COSTA CHICA	1.88
001	006	003	BENITO JUÁREZ	1.88
001	006	004	PROGRESO	1.88
001	006	005	ITURBIDE	1.64
001	006	006	SAN ANTONIO	1.78
001	006	007	CALLEJÓN ITURBIDE	1.64
001	006	008	AGUSTÍN RAMÍREZ	1.76
001	006	009	AV. VICENTE GUERRERO	1.88
001	006	010	PRIVADA VICENTE GUERRERO	1.64
001	006	011	AQUILES SERDÁN	1.64
001	006	012	BUCARELI	1.64
001	006	013	VICENTE GUERRERO	1.64
001	006	014	NIÑOS HÉROES	1.64
001	006	015	PRIVADA PROGRESO	1.64
001	006	016	CALLEJÓN ALMENDROS	1.64
001	006	017	CDA TAMARINDO	1.64

001	006	018	ANDADOR TAMARINDO	1.64
001	006	019	MIRADOR	1.64
001	006	020	PRIMERO DE MAYO	1.64
001	006	021	20 DE NOVIEMBRE	1.64
001	006	022	DE LOS CHANGUES	1.64
001	006	023	ANDADOR LAS ALEGRÍAS	1.64
001	006	024	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
001	006	025	ANDADORES SIN NOMBRE	1.64
001	006	026	SIN NOMBRES	1.64
001	006	027	CDA SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 007: LINDA VISTA</b>				
001	007	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	007	002	CORREGIDORA	1.64
001	007	003	JARDÍN	1.64
001	007	004	PRIVADA JARDÍN	1.64
001	007	005	19 DE MARZO	1.64
001	007	006	NACIONES UNIDAS	1.64
001	007	007	5 DE FEBRERO	1.64
001	007	008	SIN NOMBRES	1.64
001	007	009	ANDADORES SIN NOMBRE	1.64
001	007	010	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 008: JUQUILITA</b>				
001	008	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	008	002	MORELOS	1.64
001	008	003	PRIVADA MORELOS	1.64
001	008	004	LIBERTADORES	1.64
001	008	005	SAULO RAMÍREZ	1.64
001	008	006	PRIVADA SAULO RAMÍREZ	1.64
001	008	007	ANDADOR EL CEREZO	1.64
001	008	008	REVOLUCIÓN	1.64
001	008	009	DEL CARACOL	1.64
001	008	010	PRIVADA DEL CARACOL	1.64
001	008	011	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 009: SAN JOSÉ</b>				
001	009	001	AV. VICENTE GUERRERO	1.88

001	009	002	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	2.70
001	009	003	5 DE MAYO	1.76
001	009	004	FRANCISCO I MADERO	1.64
001	009	005	IGNACIO ZARAGOZA	1.64
001	009	006	ART. 123	1.76
001	009	007	27 DE MAYO	1.64
001	009	008	LA GUELLA	1.76
001	009	009	FRANCISCO VILLA	1.76
001	009	010	REFORMA	1.64
001	009	011	EMILIANO ZAPATA	1.64
001	009	012	RICARDO FLORES MAGÓN	1.64
001	009	013	OLÍMPICA	1.64
001	009	014	MAGISTERIO NACIONAL	1.64
001	009	015	CUAUHTÉMOC	1.84
001	009	016	MIGUEL HIDALGO	1.84
001	009	017	PRIVADA EMILIANO ZAPATA	1.64
001	009	018	GUILLERMO PRIETO	1.84
001	009	019	ANDADOR GUILLERMO PRIETO	1.64
001	009	020	GUILLERMO PRIETO	1.64
001	009	021	CDA 27 DE MAYO	1.64
001	009	022	24 DE MAYO	1.64
001	009	023	PRIVADA ÁLVAREZ	1.64
001	009	024	PRIVADA ZARAGOZA	1.64
001	009	025	CDA ZARAGOZA	1.64
001	009	026	CALLEJÓN FRANCISCO MÁRQUEZ	1.64
001	009	027	PRIVADA JUAN ESCUTIA	1.64
001	009	028	SIN NOMBRES	1.64
001	009	029	ANDADORES SIN NOMBRE	1.64
001	009	030	CDA SIN NOMBRES	1.64
001	009	031	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
001	009	032	CALLEJONES SIN NOMBRES	1.64
001	009	033	PRIVADA ART. 23	1.64
<b>COLONIA 010: EL DRAGO</b>				
001	010	001	EL DRAGO	1.64
001	010	002	DEL DEPÓSITO	1.64
001	010	003	ORQUÍDEA	1.64

001	010	004	FLORAL	1.64
001	010	005	PRIVADA GLADIOLA	1.64
001	010	006	CDA EL ROSAL	1.64
001	010	007	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
001	010	008	SIN NOMBRES	1.64

**COLONIA 011: LÁZARO CÁRDENAS**

001	011	001	EXPROPIACIÓN PETROLERA	1.64
001	011	002	REFINERÍA	1.64
001	011	003	MICHOACÁN	1.76
001	011	004	REFINERÍA	1.76
001	011	005	JIQUILPAN	1.64
001	011	006	XOCHIMILCO	1.76
001	011	007	PRD	1.76
001	011	008	LAS FLORES	1.76
001	011	009	PRIMERA DE MAYO	1.76
001	011	010	EMILIANO ZAPATA	1.64
001	011	011	16 DE SEPTIEMBRE	1.64
001	011	012	OJO DE AGUA	1.64
001	011	013	12 DE OCTUBRE	1.64
001	011	014	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO KM 333	2.36
001	011	015	PEMEX	1.64
001	011	016	JACARANDAS	1.64
001	011	017	PRIVADA EMILIANO ZAPATA	1.64
001	011	018	5 DE FEBRERO	1.64
001	011	019	PRIVADAS SIN NOMBRES	1.64
001	011	020	SIN NOMBRES	1.64
001	011	021	ANDADORES SIN NOMBRE	1.64

**COLONIA 012: RUFFO FIGUEROA**

001	012	001	LUCÍA ALCOCER DE FIGUEROA	1.76
001	012	002	SAN RAFAEL	1.76
001	012	003	CALLEJÓN CUAUHTÉMOC	1.76
001	012	004	PINO SUÁREZ	1.76
001	012	005	DEL AMATE	1.76
001	012	006	JACARANDAS	1.76
001	012	007	GLADIOLAS	1.76
001	012	008	LAS PALMAS	1.76
001	012	009	PRIVADA EMILIANO ZAPATA	1.76

001	012	010	LOS MANGOS	1.64
001	012	011	CDA PINO SUÁREZ	1.64
001	012	012	CARRETERA TIERRA COLORADA-AYUTLA	1.76
001	012	013	CARRETERA A PALO GORDO	1.76
001	012	014	RUBÉN MORA	1.64
001	012	015	SILVESTRE ADAME	1.76
001	012	016	VICENTE GUERRERO	1.64
001	012	017	CUAUHTÉMOC	1.64
001	012	018	ANTONIA CATALÁN	1.64
001	012	019	ANDADOR CUARTO	1.64
001	012	020	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
001	012	021	SIN NOMBRES	1.64
001	012	022	CARRETERA FEDERAL MÉX-ACA.	1.76

**COLONIA 013: SANTA CECILIA**

001	013	001	PRINCIPAL	1.76
001	013	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	013	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	013	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	013	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	013	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	013	007	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	013	008	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	013	009	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
001	013	010	CALLE 9 SIN NOMBRE	1.64
001	013	011	CALLE 10 SIN NOMBRE	1.64

**COLONIA 014: LADRILLERA**

001	014	001	CARRETERA HACIA PALO GORDO	1.76
001	014	002	PRINCIPAL	1.76
001	014	003	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	014	004	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	014	005	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	014	006	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	014	007	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	014	008	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	014	009	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64

001	014	010	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
001	014	011	CALLE 9 SIN NOMBRE	1.64
001	014	012	CALLE 10 SIN NOMBRE	1.64
001	014	013	CALLE 11 SIN NOMBRE	1.64
001	014	014	CALLE 12 SIN NOMBRE	1.64
001	014	015	CALLE 13 SIN NOMBRE	1.64
001	014	016	CALLE 14 SIN NOMBRE	1.64
001	014	017	CALLE 15 SIN NOMBRE	1.64
001	014	018	CALLE 16 SIN NOMBRE	1.64
001	014	019	CALLE 17 SIN NOMBRE	1.64
001	014	020	CALLE 18 SIN NOMBRE	1.64
001	014	021	CALLE 19 SIN NOMBRE	1.64
001	014	022	CALLE 20 SIN NOMBRE	1.64
001	014	023	CALLE 21 SIN NOMBRE	1.64
001	014	024	CALLE 22 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 015: FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS</b>				
001	015	001	CARRETERA TIERRA COLORADA-AYUTLA	1.76
001	015	002	AVENIDA LAS PALMAS	1.76
001	015	003	AZALETA	1.64
001	015	004	ANDADOR BUGAMBILIAS	1.64
001	015	005	ANDADOR JAZMÍN	1.64
001	015	006	ANDADOR PÉTALO	1.64
001	015	007	ANDADOS ROSAS	1.64
001	015	008	GLADIOLAS	1.64
001	015	009	SIN NOMBRES	1.64
001	015	010	PRIVADAS SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 016: SAN FRANCISCO</b>				
001	016	001	PRINCIPAL	1.76
001	016	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	016	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	016	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	016	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	016	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	016	007	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	016	008	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	016	009	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 017: FRACCIONAMIENTO PAPAGAYO</b>				

001	017	001	CIRCUITO 1	1.64
001	017	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	017	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	017	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	017	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	017	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 018: LOMAS DEL PEDREGAL</b>				
001	018	001	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	018	002	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	018	003	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	018	004	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	018	005	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	018	006	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	018	007	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	018	008	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
001	018	009	CALLE 9 SIN NOMBRE	1.64
001	018	010	CALLE 10 SIN NOMBRE	1.64
001	018	011	CALLE 11 SIN NOMBRE	1.64
001	018	012	CALLE 12 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 019: FRACCIONAMIENTO PORFIRIO LEYVA MUÑOZ</b>				
001	019	001	PRINCIPAL	1.64
001	019	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	019	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	019	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	019	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	019	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	019	007	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	019	008	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 020: AMPLIACIÓN SAN ANTONIO</b>				
001	020	001	PROGRESO	1.64
001	020	002	DE LOS CHAGUES	1.64
001	020	003	PRINCIPAL	1.76
001	020	004	PRIVADA 1	1.64
001	020	005	PRIVADA 2	1.64
001	020	006	PRIVADA 3	1.64
001	020	007	PRIVADA 4	1.64
001	020	008	PRIVADA 5	1.64
001	020	009	PRIVADA 6	1.64

001	020	010	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	020	011	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 021: FRACCIONAMIENTO MAGISTERIO</b>				
001	021	001	CIRCUITO DEL SOL	1.64
001	021	002	ISIDRO BURGOS	1.64
001	021	003	JOSÉ VASCONCELOS	1.64
001	021	004	JUSTO SIERRA	1.64
<b>COLONIA 022: VICENTE GUERRERO</b>				
001	022	001	PRINCIPAL	1.64
001	022	002	CALLE 1 SIN NOMBRE	1.64
001	022	003	CALLE 2 SIN NOMBRE	1.64
001	022	004	CALLE 3 SIN NOMBRE	1.64
001	022	005	CALLE 4 SIN NOMBRE	1.64
001	022	006	CALLE 5 SIN NOMBRE	1.64
001	022	007	CALLE 6 SIN NOMBRE	1.64
001	022	008	CALLE 7 SIN NOMBRE	1.64
001	022	009	CALLE 8 SIN NOMBRE	1.64
001	022	010	CALLE 9 SIN NOMBRE	1.64
001	022	011	CALLE 10 SIN NOMBRE	1.64
001	022	012	CALLE 11 SIN NOMBRE	1.64
001	022	013	CALLE 12 SIN NOMBRE	1.64
001	022	014	CALLE 13 SIN NOMBRE	1.64
001	022	015	CALLE 14 SIN NOMBRE	1.64
001	022	016	CALLE 15 SIN NOMBRE	1.64
001	022	017	CALLE 16 SIN NOMBRE	1.64
001	022	018	CALLE 17 SIN NOMBRE	1.64
001	022	019	CALLE 18 SIN NOMBRE	1.64
001	022	020	CALLE 19 SIN NOMBRE	1.64
001	022	021	CALLE 20 SIN NOMBRE	1.64
001	022	022	CALLE 21 SIN NOMBRE	1.64
001	022	023	CALLE 22 SIN NOMBRE	1.64
001	022	024	CALLE 23 SIN NOMBRE	1.64
001	022	025	CALLE 24 SIN NOMBRE	1.64
001	022	026	CALLE 25 SIN NOMBRE	1.64
001	022	027	CALLE 26 SIN NOMBRE	1.64
<b>COLONIA 023: LA MIEL PURA</b>				
001	023	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	0.60

<b>COLONIA 024: EL ENTRONQUE DE LA AUTOPISTA</b>				
001	024	001	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-ACAPULCO	0.60
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 025: GARRAPATAS</b>				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.60
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 26: MICHAPA</b>				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.60
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 27: OMITLÁN</b>				
001	027	001	SIN NOMBRE	0.60
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 28: LA PALMA</b>				
001	028	001	SIN NOMBRE	0.60
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 29: PALO GORDO</b>				
001	029	001	SIN NOMBRE	0.60
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 30: PAPAGAYO</b>				
001	030	001	SIN NOMBRE	0.60
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 31: LAS PIÑAS</b>				
001	031	001	SIN NOMBRE	0.60
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 32: EL POTRERO ORIENTAL</b>				
001	032	001	SIN NOMBRE	0.60
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD EL PUENTE 33: (SAN JOSÉ DEL PUENTE)</b>				
001	033	001	SIN NOMBRE	0.60
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 34: EL TABACAL</b>				
001	034	001	SIN NOMBRE	0.60
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD EL 35: TEPEHUAJE UNO</b>				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.60
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60

<b>LOCALIDAD 36: EL TERRERO</b>				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.60
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 37: TLAYOLAPA</b>				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.60
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 38: VILLA GUERRERO</b>				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.60
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 39: EL ZAPOTE</b>				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.60
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 40: PLAN DE LIMA</b>				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.60
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 41: ZIHUAZALOYA</b>				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.60
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 42: TLALCHOCOCHUISTE</b>				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.60
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 43: AMATLÁN</b>				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.60
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 44: BARRANCA DE APANLÁZARO</b>				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.60
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 45: GUAYABO HUILO</b>				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.60
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 46: EL TEPEHUAJE DOS</b>				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.60
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 47: APANLÁZARO</b>				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.60
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 48: EL PUENTE DE OMITLÁN</b>				

001	048	001	SIN NOMBRE	0.60
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 49: SAN JUAN DEL REPARO NORTE</b>				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.60
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 50: SAN JUAN DEL REPARO SUR</b>				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.60
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60
<b>LOCALIDAD 51: CHACALAPA DE BRAVOS</b>				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.60
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.60

### **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 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos. 30 materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Claros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

## REGULAR

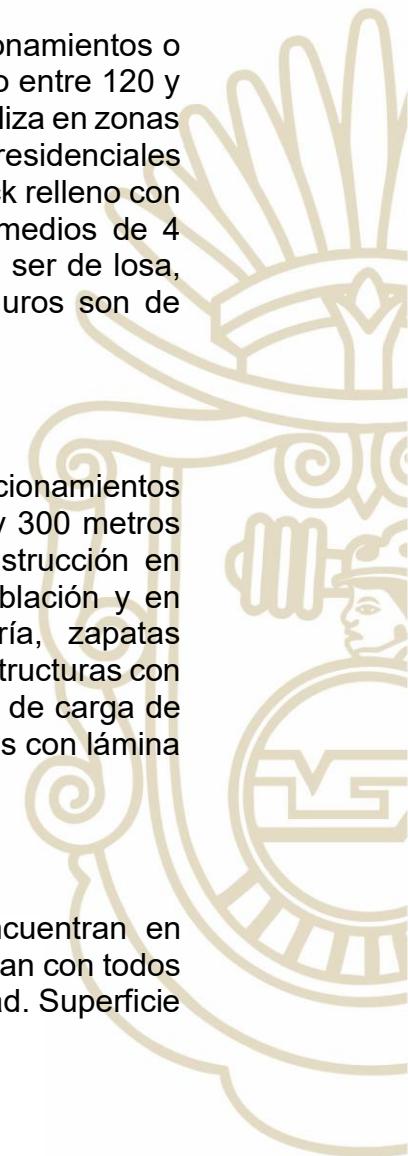
Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y das 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 das de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

## BUENA

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



entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno. Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dasas de cerramiento, columnas y tráves. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block 31 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 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno. Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dasas de cerramiento, columnas, tráves, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M <sup>2</sup> EN UMAS 2026
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAA	0.46
	ECONÓMICA	HAB	0.70
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.18
	REGULAR	HAD	1.76
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.36
	BUENA	HAF	3.54
	MUY BUENA	HAG	4.72



## USO COMERCIAL

### ECONÓMICA

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos. Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

### REGULAR

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla.

Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

### BUENA

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos. Elementos estructurales a base de castillos y dasas 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. 33 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.

## AUTOSERVICIO

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS 2026
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	4.74
	REGULAR	COB	9.70
	BUENA	COC	23.66
	MUY BUENA	COD	35.50
	AUTO SERVICIO	COE	40.24



## EQUIPAMIENTO

### HOTEL / MOTEL

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

### BARES

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

Elementos estructurales a base de castillos y das de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado.

Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

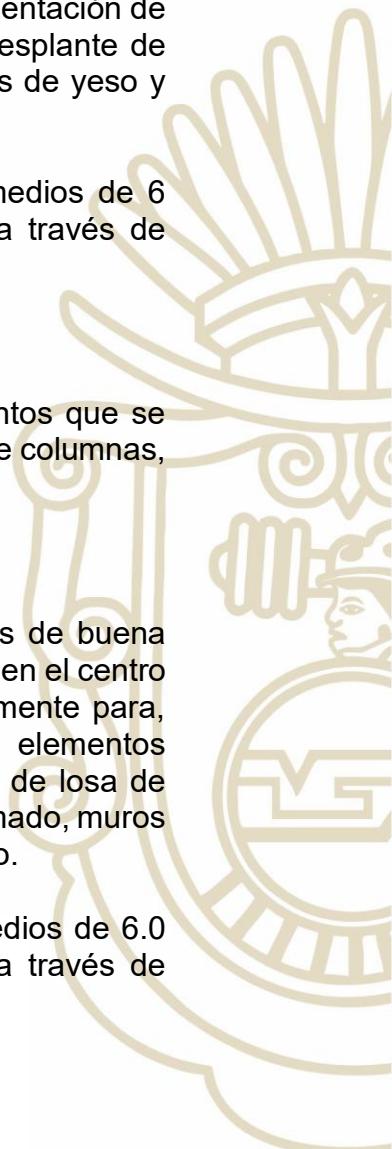
### ESCUELA

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

### OFICINAS

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios, elementos estructurales a base de castillos y das de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratráves de concreto armado, muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado.

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





## HOSPITAL

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

## RESTAURANTES

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

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

## TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

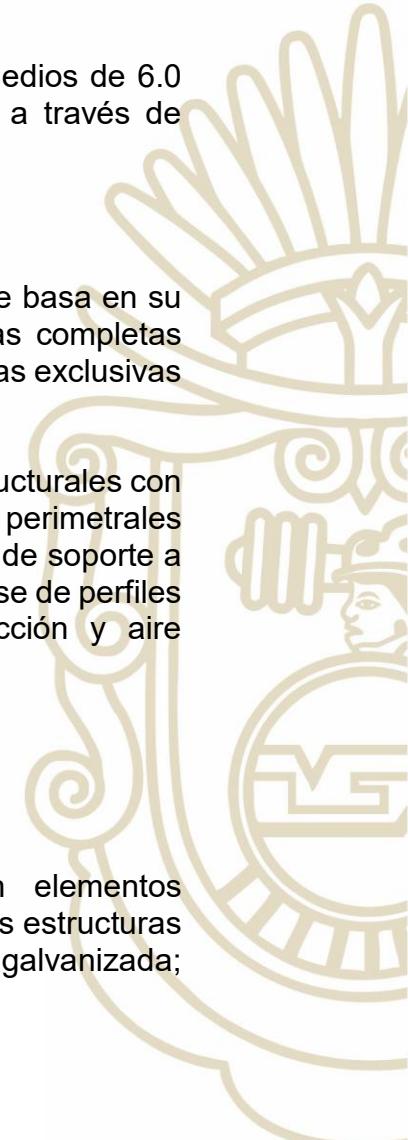
Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

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

Construidas por empresas constructoras con especialistas.

## MERCADO

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





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS 2026
<b>EQUIPAMIENTO</b>	HOTEL/MOTEL	EQA	4.50
	BARES	EQB	4.60
	ESCUELA	EQA	5.20
	OFICINAS	EQB	5.85
	HOSPITAL	EQC	6.00
	RESTAURANTES	EQE	9.55
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQG	10.23
	MERCADO	EQH	11.56

### INSTALACIONES ESPECIALES

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

### DEPOSITO 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 X M2 EN UMAS 2026
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	CISTERNA	IEA	29.40
	DEPOSITOS DE COMBUSTIBLE POR UNIDAD	INB	32.56

### OBRA COMPLEMENTARIA

#### BARDAS

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto

armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

## ALBERCA Y CHAPOTEADERO

Destinada a fines deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique 35 o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construida por empresas constructoras especializadas.

## CANCHAS DE BÁSQUETBOL

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M <sup>2</sup> EN UMA 2026
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	2.50
	ALBERCA Y CHAPOTEADEROS	OCB	2.36
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCC	3.32

## T R A N S I T O R I O S

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Juan R. Escudero**, Guerrero, para los efectos legales procedentes.

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

**ARTÍCULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Juan R. Escudero**,



Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Juan R. Escudero**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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

**DIPUTADO PRESIDENTE**

**ALEJANDRO CARABIAS ICAZA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**CATALINA APOLINAR SANTIAGO**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 424 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 JUAN R. ESCUDERO, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

