

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 Ometepec, 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 **Ometepec**, 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 PM/334/2025, de fecha 13 de octubre de 2025, el Ciudadano Rigoberto Chacón Melo, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ometepec**, 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 **Ometepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025.*

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre de 2025, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero, número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-55/2025 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 **Ometepec**, 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 8 de octubre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Ometepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Ometepec, 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 el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa de 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE** : **habitacional**: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo; **Comercial**: económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; **Industrial**: económica, ligera, mediana, pesada; **Equipamiento**: cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, tienda de autoservicio, mercado; **especiales**: cisternas, elevadores, escaleras eléctricas, generadores de energía; **obras complementarias**.

TERCERO.- En la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso 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 de la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en aptitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

CUARTO.- 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 Uso de Suelo y 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 Ometepec, 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 comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **13.69%** y un **2.44%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,815.38%** y **3,624.73%** respectivamente. Por lo que para el presente Proyecto se propone realizar un incremento promedio del **19.52%** únicamente, en los Valores de Uso de Suelo Urbano, considerando no afectar la economía de los contribuyentes y considerando lo siguiente:

- Nivel de urbanización y consolidación de la infraestructura pública.
- Acceso a los servicios públicos y equipamiento urbano.
- Dinámica del desarrollo inmobiliario y plusvalía de acuerdo a la ubicación.
- Análisis comparativo entre los valores catastrales y los valores reales de comercialización en el mercado.

El ajuste realizado en los valores unitarios de uso de suelo urbano para el ejercicio fiscal 2026, obedece a la necesidad de corregir las desigualdades detectadas en la estructura actual de los valores catastrales; en los cuales las zonas con infraestructura urbana consolidada, equipamiento y acceso a los servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, pavimentación, alumbrado público, recolección de residuos, vigilancia, servicios de limpia, guarniciones y banquetas, pagan valores similares; o de las zonas rústicas o de baja urbanización en donde estos servicios son básicos o inexistentes.

Esta diferencia entre el nivel de urbanización real y el valor catastral asignado, ha generado una situación de inequidad entre los valores de los predios, en donde los contribuyentes de zonas más desarrolladas no aportan de manera proporcional a la plusvalía que poseen sus predios, mientras que en zonas menos desarrolladas terminan pagando de forma similar, sin contar con todos los beneficios de la infraestructura y servicios públicos.

Por estas razones, se justificó la necesidad de aplicar incrementos diferenciados de valores unitarios del suelo urbano, conforme al nivel de equipamiento, ubicación y concentración de los servicios públicos.

Así mismo, se propone agregar a la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo para el Ejercicio Fiscal 2026, 248 Calles, 6 Colonia, 1 Barrio, 3 Unidades

Habitacionales, 4 Fraccionamientos, y 4 Localidades, agregándoles un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA 2026
001 COLONIA CENTRO				
001	001	012	FRANCISCO I. MADERO	2.70
001	001	013	VICENTE GUERRERO	2.81
001	001	014	BENITO JUAREZ	2.70
001	001	015	JUAN RUIZ DE ALARCON	2.70
001	001	016	AURELIO EVARISTO IBARRA	2.70
001	001	017	NICOLAS BRAVO	2.70
001	001	018	HERMENEGILDO GALEANA	2.81
002 BARRIO DE LA IGLESIA				
001	002	008	LA PIEDAD	2.70
001	002	009	AVENIDA CUAUHTEMOC	2.93
001	002	010	IGNACIO ZARAGOZA	2.70
001	002	011	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	2.70
001	002	012	IGNACIO LOPEZ MOCTEZUMA	2.70
003 COLONIA EL VIVERO				
001	003	005	A LA LIBERTAD	1.99
001	003	006	VENUSTIANO CARRANZA	1.99
001	003	007	BENITO JUAREZ	1.99
004 BARRIO DE FATIMA				
001	004	005	CALLE AGRARISTA	1.99
001	004	006	LA PIEDAD	1.99
001	004	007	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.99
001	004	008	IGNACIO LOPEZ MOCTEZUMA	1.99
001	004	009	CORREGIDORA	1.99
001	004	010	VALERIO TRUJANO	1.99
005 BARRIO DEL CALVARIO				
001	005	005	EL CALVARIO	1.91
001	005	006	AGRARISTA	1.99
006 COLONIA LUIS DONALDO COLOSIO				
001	006	004	ISMAEL JIMENEZ TORRES	1.37
001	006	005	LICENCIADO RUBEN FIGUEROA ALCOCER	1.37
001	006	006	ANTONIO MOLINA	1.37
001	006	007	GENERAL NABOR OJEDA	1.37
001	006	008	JAIME L. JIMENEZ	1.37
001	006	009	LICENCIADO MARCELINO MIRANDA	1.37

007 COLONIA ALIANZA CAMPESINA				
001	007	003	CALLE JUAN O'DONOJÚ	1.43
001	007	004	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.43
001	007	005	CALLE AGRARISTA	1.43
001	007	006	LA PIEDAD	1.43
001	007	007	FRANCISCO ESPINOZA	1.43
008 BARRIO DEL TANQUE				
001	008	004	CALLE AURELIO EVARISTO IBARRA	1.99
001	008	005	CALLE CONSTITUCION	1.99
001	008	006	CALLE ALDAMA	1.99
001	008	007	CALLE BENITO JUAREZ	1.99
009 COLONIA EL CHIPILAR				
001	009	003	ALDAMA	1.91
001	009	004	GIRASOLES	1.91
001	009	005	ALCATRAZ	1.91
001	009	006	GLADIOLAS	1.91
001	009	007	CONSTITUCION	1.91
001	009	008	MARGARITAS	1.91
001	009	009	GANDHI	1.91
001	009	010	CALLE NUEVA	1.91
001	009	011	NARDO	1.91
010 UNIDAD HABITACIONAL FOVISSSTE				
001	010	003	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.28
001	010	004	EMILIANO ZAPATA	1.28
001	010	005	CALLE MAR	1.28
001	010	006	JUAN N ALVAREZ	1.28
011 COLONIA LAS PEÑITAS				
001	011	003	MONROY ESLAVA	1.23
001	011	004	JUAN ESCUTIA	1.23
001	011	005	JUAN N. ALVAREZ	1.23
001	011	006	AGUSTIN MELGAR	1.23
001	011	007	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.23
012 BARRIO DEL CARMEN				
001	012	007	ENRIQUE RODRIGUEZ AÑORVE	1.99
001	012	008	DEL AGRARISTA	1.99
013 BARRIO DE SAN ANTONIO				
001	013	006	AGRARISTA	1.43
001	013	007	ALDAMA	1.43
001	013	008	ENRIQUE RODRIGUEZ AÑORVE	1.43

014 COLONIA EL PESCADILLO				
001	014	005	SIERVO DE LA NACION	1.99
001	014	006	TABASCO	1.99
001	014	007	ROCIO	1.99
001	014	008	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.99
001	014	009	JUAN ESCUTIA	1.99
001	014	010	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	014	011	PIPILA	1.99
001	014	012	HUMBERTO ZAPATA	1.99
001	014	013	PESCADILLO	1.99
001	014	014	TATA GILDO	1.99
001	014	015	PROLONGACION TABASCO	1.99
001	014	016	ZAFIRO	1.99
015 COLONIA 2000				
001	015	008	GENARO VAZQUEZ	1.37
001	015	009	CHIAPAS	1.37
001	015	010	TABASCO	1.37
001	015	011	PROLONGACION C. TABASCO	1.37
001	015	012	MORELOS	1.37
001	015	013	TLAXCALA	1.37
001	015	014	QUERETARO	1.37
001	015	015	NAYARIT	1.37
001	015	016	SUB COMANDANTE MARCOS	1.37
001	015	017	AGUAS CALIENTES	1.37
001	015	018	NUEVO LEON	1.37
001	015	019	VERACRUZ	1.37
001	015	020	TAMAULIPAS	1.37
001	015	021	MONTERREY	1.37
001	015	022	YUCATAN	1.37
001	015	023	PROLONGACION CHIAPAS	1.37
001	015	024	HIDALGO	1.37
001	015	025	CALLE SIN NOMBRE	1.37
016 COLONIA EMILIANO ZAPATA				
001	016	004	10 DE ABRIL	1.37
001	016	005	LUCIO CABANAS	1.37
001	016	006	KARMELINDA VALVERDE DIAZ	1.37
017 BARRIO PILA DEL MONTE				
001	017	007	5 DE MAYO	2.70
001	017	008	DEL AGRARISTA	2.70

001	017	009	GENERAL NABOR OJEDA	2.70
001	017	010	SONORA	2.70
001	017	011	GENERAL ENRIQUE AÑORVE DIAZ	2.70
018 COLONIA NABOR OJEDA				
001	018	004	JUAN ESCUTIA	1.99
001	018	005	HEROÍNA DE TIXTLA	1.99
001	018	006	6 DE MARZO	1.99
001	018	007	LICENCIADO GILBERTO GASPAR	1.99
001	018	008	GABINO CAMPECHANNO	1.99
001	018	009	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	018	010	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	1.99
019 COLONIA CAMPO AEREO				
001	019	004	MARIA DE LOS ANGELES	1.99
001	019	005	VICENTE RAMIREZ SANDOVAL	1.99
001	019	006	AEROPISTA	2.16
001	019	007	KARMELINDA VALVERDE DIAZ	1.99
001	019	008	VICTORIANO CORONA CORTEZ	1.99
001	019	009	HEROÍNA DE TIXTLA	1.99
001	019	010	COLOSIO DE LA GUELATA	1.99
001	019	011	AURELIO MOLINA GASPAR	1.99
020 FRACCIONAMIENTO LOS TAMARINDOS				
001	020	004	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.16
021 FRACCIONAMIENTO VILLAS TAMARINDOS				
001	021	005	CERRADA ALMENDROS	1.99
001	021	006	COCOS	1.99
001	021	007	LOS ALMENDROS	1.99
001	021	008	MANGOS	1.99
022 BARRIO DE LA ERMITA				
001	022	007	VENUSTIANO CARRANZA	2.70
001	022	008	A LAS GOTAS	2.70
001	022	009	AURELIO EVARISTO IBARRA	2.70
023 COLONIA JUAN GARCIA JIMENEZ				
001	023	005	PROLONGACION MINA	1.99
001	023	006	MOISES VARGAS CASTELLANOS	1.99
001	023	007	VIDAL RAMIREZ	1.99
001	023	008	AMADO NERVO	1.99
024 BARRIO DE LA HONTANA				
001	024	006	16 DE SEPTIEMBRE	2.08
001	024	007	CONSTITUCION	2.08
025 BARRIO DE SAN NICOLAS				

001	025	007	XOCHISTLAHUACA	1.99
001	025	008	JUAN GARCIA JIMENEZ	1.99
001	025	009	VIDAL RAMIREZ	1.99
001	025	010	ANTONIO ORDUÑO	1.99
001	025	011	MATEO AGUIRRE LOPEZ	1.99
026 BARRIO DE LA CRUZ GRANDE				
001	026	007	CUITLAHUAC	2.70
001	026	008	VICENTE GUERRERO	2.70
027 COLONIA RUPERTO HERNANDEZ				
001	027	006	6 DE ENERO	1.91
001	027	007	1 DE MAYO	1.91
001	027	008	NARCISO MENDOZA	1.91
028 COLONIA EL MACAHUITE				
001	028	003	LUCIO CABANAS	1.37
001	028	004	VICENTE GUERRERO	1.37
029 COLONIA NUEVO AMANECER				
001	029	003	FRANCISCO I. MADERO	1.37
001	029	004	GALEANA	1.37
032 BARRIO DEL TANCON				
001	032	005	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.93
033 BARRIO DE ACATEMPAN				
001	033	006	DE LA TUBERIA	1.99
001	033	007	5 DE FEBRERO	1.99
001	033	008	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.99
034 BARRIO DE DISPENSARIO				
001	034	005	AMADO NERVO	1.99
001	034	006	6 DE ENERO	1.99
001	034	007	1 DE MAYO	1.99
001	034	008	GALEANA	1.99
035 COLONIA LA MIRA				
001	035	007	SONORA	1.99
001	035	008	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.99
036 COLONIA DEL PRI				
001	036	004	DE LA TUBERIA	1.99
001	036	005	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
037 BARRIO DE LA CRUZ CHIQUITA				
001	037	006	PIPILA	1.99
001	037	007	GENERAL NABOR OJEDA	1.99

001	037	008	ANTONIO MOLINA	1.99
001	037	009	HELADIO AGUIRRE LOPEZ	1.99
001	037	010	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	037	011	GERMAN SANTIAGO	1.99
001	037	012	CUAUHTEMOC	1.99
001	037	013	5 DE MAYO	1.99
039 BARRIO DE TALAPA				
001	039	004	SILVIA HERRERA LOZANO	2.70
001	039	005	21 DE MARZO	2.70
041 COLONIA SENTIMIENTO DE LA NACION				
001	041	004	SAN NICOLAS	1.43
001	041	005	JUQUILA	1.43
001	041	006	DEL CARMEN	1.43
001	041	007	SAN FRANCISCO DE ASIS	1.43
001	041	008	SAN JERONIMO	1.43
001	041	009	SANTIAGO APOSTOL	1.43
001	041	010	JOSE MARIA ALVAREZ NATARET	1.49
001	041	011	SAN CRISTOBAL	1.43
001	041	012	SAN LORENZO	1.43
001	041	013	SAN FELIPE	1.43
001	041	014	AVENIDA JUANA MARTINEZ	1.43
001	041	015	AVENIDA JOSE MARIA ALVAREZ	1.43
043 EL POLVORIN				
001	043	002	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	1.55
044 FRACCIONAMIENTO GUERRERO				
001	044	003	ACAPULCO	1.37
001	044	004	CHILPANCINGO	1.37
001	044	005	IGUALA	1.37
001	044	006	TIXTLA	1.37
001	044	007	ATOYAC	1.37
045 FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS				
001	045	001	CALLE 1	1.99
001	045	002	CALLE 2	1.99
001	045	003	CALLE 3	1.99
001	045	004	CALLE 4	1.99
001	045	005	CALLE 5	1.99
046 BARRIO DE COCHOAPA				
001	046	001	16 DE SEPTIEMBRE	1.99
001	046	002	CONSTITUCION	1.99

001	046	003	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
001	046	004	JUAN GARCIA JIMENEZ	1.99
047 COLONIA LINDA VISTA				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	1.43
048 UNIDAD HABITACIONAL LA FABRICA				
001	048	001	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.99
001	048	002	GRANADITAS	1.99
001	048	003	MARGARITA	1.99
001	048	004	LA PIEDAD	1.99
049 COLONIA ANTONIO MOLINA JIMENEZ				
001	049	001	ERIBERTO DIAZ ESCUDERO	1.43
001	049	002	EFREN ADAME MONTALVAN S/N	1.43
001	049	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.43
050 FRACCIONAMIENTO SAN MIGUEL				
001	050	001	CERRADA ALCATRAZ	1.91
001	050	002	AVENIDA JACARANDAS	1.91
001	050	003	NARDO	1.91
001	050	004	ORQUIDIA	1.91
001	050	005	AMAPOLA	1.91
001	050	006	GIRASOL	1.91
001	050	007	CEMELIA	1.91
001	050	008	AVENIDA GERANIO	1.91
001	050	009	AZUCENA	1.91
001	050	010	JAZMIN	1.91
001	050	011	AZALEA	1.91
001	050	012	CLAVEL	1.91
001	050	013	VIOLETA	1.91
001	050	014	LIRIO	1.91
001	050	015	CRISANTEMO	1.91
001	050	016	TULIPAN	1.91
001	050	017	CERRADA PASCUA	1.91
001	050	018	CALLE GERANIO	1.91
051 UNIDAD HABITACIONAL HUIXTEPEC				
001	051	001	PRIVADA CAOBA	1.99
001	051	002	PRIVADA ROBLE	1.99
001	051	003	CALLE PAROTAS	1.99
001	051	004	CALLE ENCINOS	1.99
001	051	005	PRIVADA CEDRO	1.99
001	051	006	CALLE HUIXTEPEC	1.99

001	051	007	PRIVADA EBANO	1.99
001	051	008	CALLE GUAPINOLE	1.99
001	051	009	CALLE DRAGOS	1.99
052 COLONIA AGUA VIVA				
001	052	001	VICENTE GUERRERO	1.43
001	052	002	FRANCISCO MADERO	1.43
001	052	003	PLAN DE AYALA	1.43
053 COLONIA LOS ANGELES				
001	053	001	DE LOS QUERUBINES	1.43
001	053	002	DEL ANGEL CASSIEL	1.43
001	053	003	CIRCUITO LOS ANGELES	1.43
001	053	004	ANGEL SAN MIGUEL	1.43
054 LOS POZUELOS				
001	054	001	LUIS BALANZAR CUENCA	1.99
001	054	002	EMERENCIANA GAZGA QUITERIO	1.99
001	054	003	AGRARISTA	1.99
001	054	004	NICOLAS BRAVO	1.99
055 COLONIA LUIS DIAZ GUILLEN				
001	055	001	GENARO VAZQUEZ	1.37
001	055	002	SUB COMANDANTE MARCO	1.37
001	055	003	QUERETARO	1.37
001	055	004	AQUILES SERDAN	1.37
001	055	005	FILOMENA DEL VALLE	1.37
LOCALIDADES				
062 LAS IGUANAS				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
063 SAN JOSE EJIDO (SAN JOSE)				
001	063	001	CARRETERA OMETEPEC-XOCHISTLAHUACA	1.37
064 VILLA HIDALGO				
001	064	001	COLONIA QUINTA AMELIA	1.37
001	064	002	PROFA SOCORRO AÑORVE LOPEZ	1.37
001	064	003	5 DE MAYO	1.37
001	064	004	CALLE SIN NOMBRE	1.37
065 SAN VICENTE				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37

Del mismo modo y con el fin de beneficiar a la población, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de Ometepec, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2026, se mantendrá la misma tasa de 7 al millar anual, así como también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año

el pago del impuesto predial del ejercicio fiscal 2026 con un descuento del **20%** en el mes de enero, del **10%** en el mes de febrero y el **5%** en el mes de marzo; así como también, por cuanto se refiere a las personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes, se les aplicará un **50%** de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2026, con base a las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

CLAVE DE LA ENTIDAD	NOMBRE DE LA ENTIDAD	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	120460001	TERRENOS RUSTICOS

SECTOR CATASTRAL 001

CLAVE DE LA ENTIDAD	NOMBRE DE LA ENTIDAD	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	CLAVE DE LA ENTIDAD
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046001	OMETEPEC
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046056	ZACUALPAN
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046057	COCHOAPA
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046058	ACATEPEC
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046059	HUIXTEPEC
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046060	HUAJINTEPEC
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046061	SANTA MARIA ASUNCION
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046062	LAS IGUANAS

12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046063	SAN JOSE EJIDO
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046064	VILLA HIDALGO
12	GUERRERO	OMETEPEC	46	12046065	SAN VICENTE

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. (F_{fe}) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFE = Fe/8$$

Fe: Frente de 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. (F_{ir}) Variación de 0.65 a 1.00

Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la pendiente, desnivel y forma:

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

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

Aplicable solo 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. (F_d) Variación de 0.60 a 1.00





Aplicable solo a la superficie que se encuentre a 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 solo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

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

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

En donde:

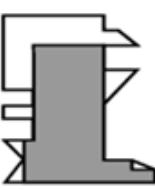
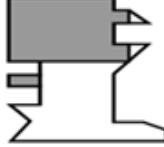
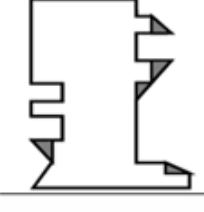
Ffo = Factor de Forma

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

STo = Superficie Total del Terreno.



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

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

E). FACTOR DE SUPERFICIE. (*Fsu*) Variacion 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 sera el metros cuadrados.

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

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

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

USO	POR USO y POR CLASIFICACION				
	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA UTIL 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 DEMÉRITO POR EDAD:

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

En donde

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 **PM/333/2025**, fechado el **07 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 el ejercicio fiscal 2026;

la que con oficio **SFA/SI/CGC/1096/2025**, de fecha **09 de octubre del presente año**, emite contestación de la manera siguiente: que su “Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado al Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **13.69%** y un **2.44%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,815.38%** y **3,624.73%** respectivamente. Por lo que para el presente Proyecto se propone realizar un incremento promedio del **19.52%** únicamente, en los Valores de Uso de Suelo Urbano, respecto a los

valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

considerando no afectar la economía de los contribuyentes y considerando lo siguiente:

- Nivel de urbanización y consolidación de la infraestructura pública.
- Acceso a los servicios públicos y equipamiento urbano.
- Dinámica del desarrollo inmobiliario y plusvalía de acuerdo a la ubicación.
- Análisis comparativo entre los valores catastrales y los valores reales de comercialización en el mercado.

El ajuste realizado en los valores unitarios de uso de suelo urbano para el ejercicio fiscal 2026, obedece a la necesidad de corregir las desigualdades detectadas en la estructura actual de los valores catastrales; en los cuales las zonas con infraestructura urbana consolidada, equipamiento y acceso a los servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, pavimentación, alumbrado público, recolección de residuos, vigilancia, servicios de limpia, guarniciones y banquetas, pagan valores similares; o de las zonas rústicas o de baja urbanización en donde estos servicios son básicos o inexistentes.

Esta diferencia entre el nivel de urbanización real y el valor catastral asignado, ha generado una situación de inequidad entre los valores de los predios, en donde los contribuyentes de zonas más desarrolladas no aportan de manera proporcional a la plusvalía que poseen sus predios, mientras que en zonas menos desarrolladas terminan pagando de forma similar, sin contar con todos los beneficios de la infraestructura y servicios públicos.

Por estas razones, se justificó la necesidad de aplicar incrementos diferenciados de valores unitarios del suelo urbano, conforme al nivel de equipamiento, ubicación y concentración de los servicios públicos.

Así mismo, se propone agregar a la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo para el Ejercicio Fiscal 2026, 248 Calles, 6 Colonia, 1 Barrio, 3 Unidades Habitacionales, 4 Fraccionamientos, y 4 Localidades, agregándoles un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA 2026
001 COLONIA CENTRO				
001	001	012	FRANCISCO I. MADERO	2.70
001	001	013	VICENTE GUERRERO	2.81
001	001	014	BENITO JUAREZ	2.70

001	001	015	JUAN RUIZ DE ALARCON	2.70
001	001	016	AURELIO EVARISTO IBARRA	2.70
001	001	017	NICOLAS BRAVO	2.70
001	001	018	HERMENEGILDO GALEANA	2.81
002 BARRIO DE LA IGLESIA				
001	002	008	LA PIEDAD	2.70
001	002	009	AVENIDA CUAUHTEMOC	2.93
001	002	010	IGNACIO ZARAGOZA	2.70
001	002	011	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	2.70
001	002	012	IGNACIO LOPEZ MOCTEZUMA	2.70
003 COLONIA EL VIVERO				
001	003	005	A LA LIBERTAD	1.99
001	003	006	VENUSTIANO CARRANZA	1.99
001	003	007	BENITO JUAREZ	1.99
004 BARRIO DE FATIMA				
001	004	005	CALLE AGRARISTA	1.99
001	004	006	LA PIEDAD	1.99
001	004	007	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.99
001	004	008	IGNACIO LOPEZ MOCTEZUMA	1.99
001	004	009	CORREGIDORA	1.99
001	004	010	VALERIO TRUJANO	1.99
005 BARRIO DEL CALVARIO				
001	005	005	EL CALVARIO	1.91
001	005	006	AGRARISTA	1.99
006 COLONIA LUIS DONALDO COLOSIO				
001	006	004	ISMAEL JIMENEZ TORRES	1.37
001	006	005	LICENCIADO RUBEN FIGUEROA ALCOCER	1.37
001	006	006	ANTONIO MOLINA	1.37
001	006	007	GENERAL NABOR OJEDA	1.37
001	006	008	JAIME L. JIMENEZ	1.37
001	006	009	LICENCIADO MARCELINO MIRANDA	1.37
007 COLONIA ALIANZA CAMPESINA				
001	007	003	CALLE JUAN O'DONOJÚ	1.43
001	007	004	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.43
001	007	005	CALLE AGRARISTA	1.43
001	007	006	LA PIEDAD	1.43
001	007	007	FRANCISCO ESPINOZA	1.43
008 BARRIO DEL TANQUE				
001	008	004	CALLE AURELIO EVARISTO IBARRA	1.99

001	008	005	CALLE CONSTITUCION	1.99
001	008	006	CALLE ALDAMA	1.99
001	008	007	CALLE BENITO JUAREZ	1.99
009 COLONIA EL CHIPILAR				
001	009	003	ALDAMA	1.91
001	009	004	GIRASOLES	1.91
001	009	005	ALCATRAZ	1.91
001	009	006	GLADIOLAS	1.91
001	009	007	CONSTITUCION	1.91
001	009	008	MARGARITAS	1.91
001	009	009	GANDHI	1.91
001	009	010	CALLE NUEVA	1.91
001	009	011	NARDO	1.91
010 UNIDAD HABITACIONAL FOVISSSTE				
001	010	003	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.28
001	010	004	EMILIANO ZAPATA	1.28
001	010	005	CALLE MAR	1.28
001	010	006	JUAN N ALVAREZ	1.28
011 COLONIA LAS PENITAS				
001	011	003	MONROY ESLAVA	1.23
001	011	004	JUAN ESCUTIA	1.23
001	011	005	JUAN N. ALVAREZ	1.23
001	011	006	AGUSTIN MELGAR	1.23
001	011	007	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.23
012 BARRIO DEL CARMEN				
001	012	007	ENRIQUE RODRIGUEZ AÑORVE	1.99
001	012	008	DEL AGRARISTA	1.99
013 BARRIO DE SAN ANTONIO				
001	013	006	AGRARISTA	1.43
001	013	007	ALDAMA	1.43
001	013	008	ENRIQUE RODRIGUEZ AÑORVE	1.43
014 COLONIA EL PESCADILLO				
001	014	005	SIERVO DE LA NACION	1.99
001	014	006	TABASCO	1.99
001	014	007	ROCIO	1.99
001	014	008	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.99
001	014	009	JUAN ESCUTIA	1.99
001	014	010	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	014	011	PIPILA	1.99

001	014	012	HUMBERTO ZAPATA	1.99
001	014	013	PESCADILLO	1.99
001	014	014	TATA GILDO	1.99
001	014	015	PROLONGACION TABASCO	1.99
001	014	016	ZAFIRO	1.99

015 COLONIA 2000

001	015	008	GENARO VAZQUEZ	1.37
001	015	009	CHIAPAS	1.37
001	015	010	TABASCO	1.37
001	015	011	PROLONGACION C. TABASCO	1.37
001	015	012	MORELOS	1.37
001	015	013	TLAXCALA	1.37
001	015	014	QUERETARO	1.37
001	015	015	NAYARIT	1.37
001	015	016	SUB COMANDANTE MARCOS	1.37
001	015	017	AGUAS CALIENTES	1.37
001	015	018	NUEVO LEON	1.37
001	015	019	VERACRUZ	1.37
001	015	020	TAMAULIPAS	1.37
001	015	021	MONTERREY	1.37
001	015	022	YUCATAN	1.37
001	015	023	PROLONGACION CHIAPAS	1.37
001	015	024	HIDALGO	1.37
001	015	025	CALLE SIN NOMBRE	1.37

016 COLONIA EMILIANO ZAPATA

001	016	004	10 DE ABRIL	1.37
001	016	005	LUCIO CABANAS	1.37
001	016	006	KARMELINDA VALVERDE DIAZ	1.37

017 BARRIO PILA DEL MONTE

001	017	007	5 DE MAYO	2.70
001	017	008	DEL AGRARISTA	2.70
001	017	009	GENERAL NABOR OJEDA	2.70
001	017	010	SONORA	2.70
001	017	011	GENERAL ENRIQUE AÑORVE DIAZ	2.70

018 COLONIA NABOR OJEDA

001	018	004	JUAN ESCUTIA	1.99
001	018	005	HEROINA DE TIXTLA	1.99
001	018	006	6 DE MARZO	1.99
001	018	007	LICENCIADO GILBERTO GASPAR	1.99

001	018	008	GABINO CAMPECHANO	1.99
001	018	009	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	018	010	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	1.99
019 COLONIA CAMPO AEREO				
001	019	004	MARIA DE LOS ANGELES	1.99
001	019	005	VICENTE RAMIREZ SANDOVAL	1.99
001	019	006	AEROPISTA	2.16
001	019	007	KARMELINDA VALVERDE DIAZ	1.99
001	019	008	VICTORIANO CORONA CORTEZ	1.99
001	019	009	HEROINA DE TIXTLA	1.99
001	019	010	COLOSIO DE LA GUELATA	1.99
001	019	011	AURELIO MOLINA GASPAR	1.99
020 FRACCIONAMIENTO LOS TAMARINDOS				
001	020	004	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.16
021 FRACCIONAMIENTO VILLAS TAMARINDOS				
001	021	005	CERRADA ALMENDROS	1.99
001	021	006	COCOS	1.99
001	021	007	LOS ALMENDROS	1.99
001	021	008	MANGOS	1.99
022 BARRIO DE LA ERMITA				
001	022	007	VENUSTIANO CARRANZA	2.70
001	022	008	A LAS GOTAS	2.70
001	022	009	AURELIO EVARISTO IBARRA	2.70
023 COLONIA JUAN GARCIA JIMENEZ				
001	023	005	PROLONGACION MINA	1.99
001	023	006	MOISES VARGAS CASTELLANOS	1.99
001	023	007	VIDAL RAMIREZ	1.99
001	023	008	AMADO NERVO	1.99
024 BARRIO DE LA HONTANA				
001	024	006	16 DE SEPTIEMBRE	2.08
001	024	007	CONSTITUCION	2.08
025 BARRIO DE SAN NICOLAS				
001	025	007	XOCHISTLAHUACA	1.99
001	025	008	JUAN GARCIA JIMENEZ	1.99
001	025	009	VIDAL RAMIREZ	1.99
001	025	010	ANTONIO ORDUÑO	1.99
001	025	011	MATEO AGUIRRE LOPEZ	1.99
026 BARRIO DE LA CRUZ GRANDE				
001	026	007	CUITLAHUAC	2.70
001	026	008	VICENTE GUERRERO	2.70

027 COLONIA RUPERTO HERNANDEZ				
001	027	006	6 DE ENERO	1.91
001	027	007	1 DE MAYO	1.91
001	027	008	NARCISO MENDOZA	1.91
028 COLONIA EL MACAHUITE				
001	028	003	LUCIO CABANAS	1.37
001	028	004	VICENTE GUERRERO	1.37
029 COLONIA NUEVO AMANECER				
001	029	003	FRANCISCO I. MADERO	1.37
001	029	004	GALEANA	1.37
032 BARRIO DEL TANCON				
001	032	005	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.93
033 BARRIO DE ACATEMPAN				
001	033	006	DE LA TUBERIA	1.99
001	033	007	5 DE FEBRERO	1.99
001	033	008	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.99
034 BARRIO DE DISPENSARIO				
001	034	005	AMADO NERVO	1.99
001	034	006	6 DE ENERO	1.99
001	034	007	1 DE MAYO	1.99
001	034	008	GALEANA	1.99
035 COLONIA LA MIRA				
001	035	007	SONORA	1.99
001	035	008	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.99
036 COLONIA DEL PRI				
001	036	004	DE LA TUBERIA	1.99
001	036	005	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
037 BARRIO DE LA CRUZ CHIQUITA				
001	037	006	PIPILA	1.99
001	037	007	GENERAL NABOR OJEDA	1.99
001	037	008	ANTONIO MOLINA	1.99
001	037	009	HELADIO AGUIRRE LOPEZ	1.99
001	037	010	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	037	011	GERMAN SANTIAGO	1.99
001	037	012	CUAUHTEMOC	1.99
001	037	013	5 DE MAYO	1.99
039 BARRIO DE TALAPA				
001	039	004	SILVIA HERRERA LOZANO	2.70

001	039	005	21 DE MARZO	2.70
041 COLONIA SENTIMIENTO DE LA NACION				
001	041	004	SAN NICOLAS	1.43
001	041	005	JUQUILA	1.43
001	041	006	DEL CARMEN	1.43
001	041	007	SAN FRANCISCO DE ASIS	1.43
001	041	008	SAN JERONIMO	1.43
001	041	009	SANTIAGO APOSTOL	1.43
001	041	010	JOSE MARIA ALVAREZ NATARET	1.49
001	041	011	SAN CRISTOBAL	1.43
001	041	012	SAN LORENZO	1.43
001	041	013	SAN FELIPE	1.43
001	041	014	AVENIDA JUANA MARTINEZ	1.43
001	041	015	AVENIDA JOSE MARIA ALVAREZ	1.43
043 EL POLVORIN				
001	043	002	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	1.55
044 FRACCIONAMIENTO GUERRERO				
001	044	003	ACAPULCO	1.37
001	044	004	CHILPANCINGO	1.37
001	044	005	IGUALA	1.37
001	044	006	TIXTLA	1.37
001	044	007	ATOYAC	1.37
045 FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS				
001	045	001	CALLE 1	1.99
001	045	002	CALLE 2	1.99
001	045	003	CALLE 3	1.99
001	045	004	CALLE 4	1.99
001	045	005	CALLE 5	1.99
046 BARRIO DE COCHOAPA				
001	046	001	16 DE SEPTIEMBRE	1.99
001	046	002	CONSTITUCION	1.99
001	046	003	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
001	046	004	JUAN GARCIA JIMENEZ	1.99
047 COLONIA LINDA VISTA				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	1.43
048 UNIDAD HABITACIONAL LA FABRICA				
001	048	001	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.99
001	048	002	GRANADITAS	1.99
001	048	003	MARGARITA	1.99

001	048	004	LA PIEDAD	1.99
049 COLONIA ANTONIO MOLINA JIMENEZ				
001	049	001	ERIBERTO DIAZ ESCUDERO	1.43
001	049	002	EFREN ADAME MONTALVAN S/N	1.43
001	049	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.43
050 FRACCIONAMIENTO SAN MIGUEL				
001	050	001	CERRADA ALCATRAZ	1.91
001	050	002	AVENIDA JACARANDAS	1.91
001	050	003	NARDO	1.91
001	050	004	ORQUIDIA	1.91
001	050	005	AMAPOLA	1.91
001	050	006	GIRASOL	1.91
001	050	007	CEMELIA	1.91
001	050	008	AVENIDA GERANIO	1.91
001	050	009	AZUCENA	1.91
001	050	010	JAZMIN	1.91
001	050	011	AZALEA	1.91
001	050	012	CLAVEL	1.91
001	050	013	VIOLETA	1.91
001	050	014	LIRIO	1.91
001	050	015	CRISANTEMO	1.91
001	050	016	TULIPAN	1.91
001	050	017	CERRADA PASCUA	1.91
001	050	018	CALLE GERANIO	1.91
051 UNIDAD HABITACIONAL HUIXTEPEC				
001	051	001	PRIVADA CAOBA	1.99
001	051	002	PRIVADA ROBLE	1.99
001	051	003	CALLE PAROTAS	1.99
001	051	004	CALLE ENCINOS	1.99
001	051	005	PRIVADA CEDRO	1.99
001	051	006	CALLE HUIXTEPEC	1.99
001	051	007	PRIVADA EBANO	1.99
001	051	008	CALLE GUAPINOLE	1.99
001	051	009	CALLE DRAGOS	1.99
052 COLONIA AGUA VIVA				
001	052	001	VICENTE GUERRERO	1.43
001	052	002	FRANCISCO MADERO	1.43
001	052	003	PLAN DE AYALA	1.43
053 COLONIA LOS ANGELES				

001	053	001	DE LOS QUERUBINES	1.43
001	053	002	DEL ANGEL CASSIEL	1.43
001	053	003	CIRCUITO LOS ANGELES	1.43
001	053	004	ANGEL SAN MIGUEL	1.43
054 LOS POZUELOS				
001	054	001	LUIS BALANZAR CUENCA	1.99
001	054	002	EMERENCIANA GAZGA QUITERIO	1.99
001	054	003	AGRARISTA	1.99
001	054	004	NICOLAS BRAVO	1.99
055 COLONIA LUIS DIAZ GUILLEN				
001	055	001	GENARO VAZQUEZ	1.37
001	055	002	SUB COMANDANTE MARCO	1.37
001	055	003	QUERETARO	1.37
001	055	004	AQUILES SERDAN	1.37
001	055	005	FILOMENA DEL VALLE	1.37
LOCALIDADES				
062 LAS IGUANAS				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
063 SAN JOSE EJIDO (SAN JOSE)				
001	063	001	CARRETERA OMETEPEC-XOCHISTLAHUACA	1.37
064 VILLA HIDALGO				
001	064	001	COLONIA QUINTA AMELIA	1.37
001	064	002	PROFA SOCORRO AÑORVE LOPEZ	1.37
001	064	003	5 DE MAYO	1.37
001	064	004	CALLE SIN NOMBRE	1.37
065 SAN VICENTE				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37

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 Ometepec, 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 **Ometepec, 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 10% en febrero y el 5% en marzo; en el caso de los contribuyentes que se encuentren en estos casos como: adultos mayores, discapacitados, pensionados, padres solteros (as); quienes acreditarán su situación, gozarán de un 50% de descuento en el ejercicio fiscal vigente, durante el año.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el **Municipio de Ometepec, 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 Ometepec, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 7 al millar aplicada en 2025, para el 2026, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial.

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

En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:

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

ARTICULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ometepec, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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

ARTICULO CUARTO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Ometepec, 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 PM/333/2025 de fecha 07 de octubre de 2025, el C. Rigoberto Chacón Melo, Presidente Constitucional del Municipio de Ometepec, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1096/2025, de fecha 09 de octubre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: su “**Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026**, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado al Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **13.69%** y un **2.44%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,815.38%** y **3,624.73%** respectivamente. Por lo que para el presente Proyecto se propone realizar un incremento promedio del **19.52%** únicamente, en los Valores de Uso de Suelo Urbano, respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.*

considerando no afectar la economía de los contribuyentes y considerando lo siguiente:

- *Nivel de urbanización y consolidación de la infraestructura pública.*
- *Acceso a los servicios públicos y equipamiento urbano.*
- *Dinámica del desarrollo inmobiliario y plusvalía de acuerdo a la ubicación.*
- *Análisis comparativo entre los valores catastrales y los valores reales de comercialización en el mercado.*

El ajuste realizado en los valores unitarios de uso de suelo urbano para el ejercicio fiscal 2026, obedece a la necesidad de corregir las desigualdades detectadas en la estructura actual de los valores catastrales; en los cuales las zonas con infraestructura urbana consolidada, equipamiento y acceso a los servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, pavimentación, alumbrado público, recolección de residuos, vigilancia, servicios de limpia, guarniciones y banquetas, pagan valores similares; o de las zonas rústicas o de baja urbanización en donde estos servicios son básicos o inexistentes.

Esta diferencia entre el nivel de urbanización real y el valor catastral asignado, ha generado una situación de inequidad entre los valores de los predios, en donde los contribuyentes de zonas más desarrolladas no aportan de manera proporcional a la

plusvalía que poseen sus predios, mientras que en zonas menos desarrolladas terminan pagando de forma similar, sin contar con todos los beneficios de la infraestructura y servicios públicos.

Por estas razones, se justificó la necesidad de aplicar incrementos diferenciados de valores unitarios del suelo urbano, conforme al nivel de equipamiento, ubicación y concentración de los servicios públicos.

Así mismo, se propone agregar a la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo para el Ejercicio Fiscal 2026, 248 Calles, 6 Colonia, 1 Barrio, 3 Unidades Habitacionales, 4 Fraccionamientos, y 4 Localidades, agregándoles un valor homologado a calles con condiciones similares...

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”.

De lo anterior, al realizar el análisis de la propuesta de Tabla de Valores del Municipio de Ometepec, Guerrero, la Comisión de Hacienda, observó que los valores que se proponen para el ejercicio fiscal 2026, se observan con incremento del 19%, por lo que de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, es responsabilidad del Ayuntamiento dichos incrementos.

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 Ometepec, 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 432 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 OMETEPEC, 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 Ometepec, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

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

SECTOR CATASTRAL 000

La clasificación que corresponde a este sector, se consideran los predios rústicos bajo la siguiente clasificación: terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, agostadero cerril, así como terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal, el valor catastral será aplicado por hectárea.

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCION DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTAREA EN UMAS 2026
000	001	TERRENO DE HUMEDAD (PREDIO CON HUMEDAD SUFICIENTE PARA LLEVAR A CABO ALGUN TIPO DE CULTIVO)	251.05
000	002	TERRENO EN RIEGO (PREDIOS QUE CUENTEN CON ALGUN SISTEMA DE RIEGO, PARA SU CULTIVO)	213.05
000	003	TERRENO DE TEMPORAL (PREDIO RELATIVAMENTE PLANO, CON LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO UN CULTIVO EN TEMPORADAS DE LLUVIAS)	167.69

000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	81.08
000	005	TERRENO DE AGOSTERO CERRIL (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	32.09
000	006	TERRENO DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLORACIÓN FORESTAL	22.52

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS TERRENOS DE RIEGO

Es un área cultivable que recibe agua a través de obras artificiales para asegurar el riego de los cultivos, como lo son simples canales hasta complejos sistemas de aspersión o goteo

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 pueden servir de alimento para el ganado.

TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLORACIÓN 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 2026.

SECTOR CATASTRAL 001

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo, se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 01 de la cabecera municipal de Ometepec, barrios, colonias y localidades, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

SECTOR	COLONIA/BARRIO	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	VALOR POR M2 EN UMA
001 COLONIA CENTRO				
001	001	001	DOCTOR FIDEL GUILLEN ZAMORA	2.70
001	001	002	CONSTITUCIÓN	2.81
001	001	003	AVENIDA CUAUHTÉMOC	2.93
001	001	004	MARIANO ABASOLO	2.70
001	001	005	ALDAMA	2.70
001	001	006	IGNACIO ALLENDE	2.70
001	001	007	16 DE SEPTIEMBRE	2.70
001	001	008	JUAN GARCÍA JIMÉNEZ	2.70
001	001	009	NIÑOS HÉROES	2.70
001	001	010	5 DE FEBRERO	2.93
001	001	011	VENUSTIANO CARRANZA	2.70
001	001	012	FRANCISCO I. MADERO	2.70
001	001	013	VICENTE GUERRERO	2.81
001	001	014	BENITO JUAREZ	2.70
001	001	015	JUAN RUIZ DE ALARCON	2.70
001	001	016	AURELIO EVARISTO IBARRA	2.70
001	001	017	NICOLAS BRAVO	2.70
001	001	018	HERMENEGILDO GALEANA	2.81
002 BARRIO DE LA IGLESIA				
001	002	001	CONSTITUCIÓN	2.81

001	002	002	AURELIO EVARISTO. IBARRA	2.70
001	002	003	CORREGIDORA	2.70
001	002	004	LÓPEZ MATEO	2.70
001	002	005	VENUSTIANO CARRANZA	2.70
001	002	006	AVENIDA FRANCISCO I. MADERO	2.70
001	002	007	BENITO JUÁREZ.	2.70
001	002	008	LA PIEDAD	2.70
001	002	009	AVENIDA CUAUHTEMOC	2.93
001	002	010	IGNACIO ZARAGOZA	2.70
001	002	011	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	2.70
001	002	012	IGNACIO LOPEZ MOCTEZUMA	2.70

003 COLONIA EL VIVERO

001	003	001	AVENIDA FRANCISCO I. MADERO	1.99
001	003	002	LÓPEZ MATEO	1.99
001	003	003	IGNACIO ZARAGOZA	1.99
001	003	004	CALLE SIN NOMBRE	1.99
001	003	005	A LA LIBERTAD	1.99
001	003	006	VENUSTIANO CARRANZA	1.99
001	003	007	BENITO JUAREZ	1.99

004 BARRIO DE FATIMA

001	004	001	IGNACIO ZARAGOZA	1.99
001	004	002	CONSTITUCIÓN	1.99
001	004	003	AURELIO EVARISTO IBARRA	1.99
001	004	004	CALLE SIN NOMBRE	1.99
001	004	005	CALLE AGRARISTA	1.99
001	004	006	LA PIEDAD	1.99
001	004	007	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.99
001	004	008	IGNACIO LOPEZ MOCTEZUMA	1.99
001	004	009	CORREGIDORA	1.99
001	004	010	VALERIO TRUJANO	1.99

005 BARRIO DEL CALVARIO

001	005	001	CALLEJÓN DEL CALVARIO	1.91
001	005	002	SIN NOMBRE	1.91
001	005	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.91
001	005	004	TODAS LAS CALLES	1.91
001	005	005	EL CALVARIO	1.91
001	005	006	AGRARISTA	1.99

006 COLONIA LUIS DONALDO COLOSIO

001	006	001	DELFINO AGUIRRE	1.37
-----	-----	-----	-----------------	------

001	006	002	JESÚS MOLINA GASPAR	1.37
001	006	003	MARIO NAVARRETE	1.37
001	006	004	ISMAEL JIMENEZ TORRES	1.37
001	006	005	LICENCIADO RUBEN FIGUEROA ALCOCER	1.37
001	006	006	ANTONIO MOLINA	1.37
001	006	007	GENERAL NABOR OJEDA	1.37
001	006	008	JAIME L. JIMENEZ	1.37
001	006	009	LICENCIADO MARCELINO MIRANDA	1.37

007 COLONIA ALIANZA CAMPESINA

001	007	001	CONSTITUCIÓN	1.43
001	007	002	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	1.43
001	007	003	CALLE JUAN O'DONOJÚ	1.43
001	007	004	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.43
001	007	005	CALLE AGRARISTA	1.43
001	007	006	LA PIEDAD	1.43
001	007	007	FRANCISCO ESPINOZA	1.43

008 BARRIO DEL TANQUE

001	008	001	IGNACIO ALLENDE	1.99
001	008	002	IGNACIO ZARAGOZA	1.99
001	008	003	VICENTE GUERRERO	1.99
001	008	004	CALLE AURELIO EVARISTO IBARRA	1.99
001	008	005	CALLE CONSTITUCION	1.99
001	008	006	CALLE ALDAMA	1.99
001	008	007	CALLE BENITO JUAREZ	1.99

009 COLONIA EL CHIPILAR

001	009	001	AGRARISTA	1.91
001	009	002	CALLE SIN NOMBRE	1.91
001	009	003	ALDAMA	1.91
001	009	004	GIRASOLES	1.91
001	009	005	ALCATRAZ	1.91
001	009	006	GLADIOLAS	1.91
001	009	007	CONSTITUCION	1.91
001	009	008	MARGARITAS	1.91
001	009	009	GANDHI	1.91
001	009	010	CALLE NUEVA	1.91
001	009	011	NARDO	1.91

010 UNIDAD HABITACIONAL FOVISSSTE

001	010	001	NICOLAS BRAVO	1.28
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE	1.28
001	010	003	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.28
001	010	004	EMILIANO ZAPATA	1.28
001	010	005	CALLE MAR	1.28
001	010	006	JUAN N ALVAREZ	1.28
011 COLONIA LAS PEÑITAS				
001	011	001	NICOLAS BRAVO	1.23
001	011	002	CALLE SIN NOMBRE	1.23
001	011	003	MONROY ESLAVA	1.23
001	011	004	JUAN ESCUTIA	1.23
001	011	005	JUAN N. ALVAREZ	1.23
001	011	006	AGUSTIN MELGAR	1.23
001	011	007	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.23
012 BARRIO DEL CARMEN				
001	012	001	MARIANO ABASOLO	1.99
001	012	002	BENITO JUAREZ	1.99
001	012	003	5 DE MAYO	1.99
001	012	004	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.99
001	012	005	NICOLAS BRAVO	1.99
001	012	006	VICENTE GUERRERO	1.99
001	012	007	ENRIQUE RODRIGUEZ AÑORVE	1.99
001	012	008	DEL AGRARISTA	1.99
013 BARRIO DE SAN ANTONIO				
001	013	001	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.43
001	013	002	NICOLAS BRAVO	1.43
001	013	003	HERMENEGILDO GALEANA	1.43
001	013	004	VICENTE GUERRERO	1.43
001	013	005	GENERAL NABOR OJEDA	1.43
001	013	006	AGRARISTA	1.43
001	013	007	ALDAMA	1.43
001	013	008	ENRIQUE RODRIGUEZ AÑORVE	1.43
014 COLONIA EL PESCADILLO				
001	014	001	GENERAL NABOR OJEDA	1.99
001	014	002	PEDRO ASCENCIO	1.99
001	014	003	APOSTOL DE LA DEMOCRACIA	1.99
001	014	004	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.99
001	014	005	SIERVO DE LA NACION	1.99
001	014	006	TABASCO	1.99

001	014	007	ROCIO	1.99
001	014	008	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.99
001	014	009	JUAN ESCUTIA	1.99
001	014	010	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	014	011	PIPILA	1.99
001	014	012	HUMBERTO ZAPATA	1.99
001	014	013	PESCADILLO	1.99
001	014	014	TATA GILDO	1.99
001	014	015	PROLONGACION TABASCO	1.99
001	014	016	ZAFIRO	1.99
015 COLONIA 2000				
001	015	001	DISTRITO FEDERAL	1.37
001	015	002	OAXACA	1.37
001	015	003	SINALOA	1.37
001	015	004	JALISCO	1.37
001	015	005	PUEBLA	1.37
001	015	006	MICHOACAN	1.37
001	015	007	GUERRERO	1.37
001	015	008	GENARO VAZQUEZ	1.37
001	015	009	CHIAPAS	1.37
001	015	010	TABASCO	1.37
001	015	011	PROLONGACION C. TABASCO	1.37
001	015	012	MORELOS	1.37
001	015	013	TLAXCALA	1.37
001	015	014	QUERETARO	1.37
001	015	015	NAYARIT	1.37
001	015	016	SUB COMANDANTE MARCOS	1.37
001	015	017	AGUAS CALIENTES	1.37
001	015	018	NUEVO LEON	1.37
001	015	019	VERACRUZ	1.37
001	015	020	TAMAULIPAS	1.37
001	015	021	MONTERREY	1.37
001	015	022	YUCATAN	1.37
001	015	023	PROLONGACION CHIAPAS	1.37
001	015	024	HIDALGO	1.37
001	015	025	CALLE SIN NOMBRE	1.37
016 COLONIA EMILIANO ZAPATA				
001	016	001	SUB COMANDANTE MARCO	1.37
001	016	002	GENARO VAZQUEZ	1.37

001	016	003	CHEGUEVARA	1.37
001	016	004	10 DE ABRIL	1.37
001	016	005	LUCIO CABAÑAS	1.37
001	016	006	KARMELINDA VALVERDE DIAZ	1.37
017 BARRIO PILA DEL MONTE				
001	017	001	PIPILA	2.70
001	017	002	PEDRO ASCENCIO	2.70
001	017	003	JUAN RUIZ DE ALARCON	2.70
001	017	004	HELADIO AGUIRRE	2.70
001	017	005	BENITO JUAREZ	2.70
001	017	006	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.70
001	017	007	5 DE MAYO	2.70
001	017	008	DEL AGRARISTA	2.70
001	017	009	GENERAL NABOR OJEDA	2.70
001	017	010	SONORA	2.70
001	017	011	GENERAL ENRIQUE AÑORVE DIAZ	2.70
018 COLONIA NABOR OJEDA				
001	018	001	21 DE MARZO	1.99
001	018	002	AURELIO MOLINA GASPAR	1.99
001	018	003	REVOLUCION MEXICANA	1.99
001	018	004	JUAN ESCUTIA	1.99
001	018	005	HEROÍNA DE TIXTLA	1.99
001	018	006	6 DE MARZO	1.99
001	018	007	LICENCIADO GILBERTO GASPAR	1.99
001	018	008	GABINO CAMPECHANO	1.99
001	018	009	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	018	010	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	1.99
019 COLONIA CAMPO AEREO				
001	019	001	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.16
001	019	002	FRANCISCO VAZQUEZ AÑORVE	1.99
001	019	003	CALLE SIN NOMBRE	1.99
001	019	004	MARIA DE LOS ANGELES	1.99
001	019	005	VICENTE RAMIREZ SANDOVAL	1.99
001	019	006	AEROPISTA	2.16
001	019	007	KARMELINDA VALVERDE DIAZ	1.99
001	019	008	VICTORIANO CORONA CORTEZ	1.99
001	019	009	HEROÍNA DE TIXTLA	1.99

001	019	010	COLOSIO DE LA GUELATA	1.99
001	019	011	AURELIO MOLINA GASPAR	1.99
020 FRACCIONAMIENTO LOS TAMARINDOS				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	1.99
001	020	002	ARTICULO TERCERO	1.99
001	020	003	IXTAPA	1.99
001	020	004	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.16
021 FRACCIONAMIENTO VILLAS TAMARINDOS				
001	021	001	AVENIDA LOS TAMARINDOS	1.99
001	021	002	GUAYABOS	1.99
001	021	003	CERRADA LA LIMA	1.99
001	021	004	AVENIDA LAS PALMAS	1.99
001	021	005	CERRADA ALMENDROS	1.99
001	021	006	COCOS	1.99
001	021	007	LOS ALMENDROS	1.99
001	021	008	MANGOS	1.99
022 BARRIO DE LA ERMITA				
001	022	001	5 DE FEBRERO	2.93
001	022	002	MIGUEL HIDALGO	2.70
001	022	003	FRANCISCO JAVIER MINA	2.70
001	022	004	16 DE SEPTIEMBRE	2.81
001	022	005	CONSTITUCION	2.81
001	022	006	LA PIEDAD	2.70
001	022	007	VENUSTIANO CARRANZA	2.70
001	022	008	A LAS GOTAS	2.70
001	022	009	AURELIO EVARISTO IBARRA	2.70
023 COLONIA JUAN GARCIA JIMENEZ				
001	023	001	16 DE SEPTIEMBRE	1.99
001	023	002	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
001	023	003	ANTONIO VAZQUEZ ORDUÑO	1.99
001	023	004	MATEO AGUIRRE LOPEZ	1.99
001	023	005	PROLONGACION MINA	1.99
001	023	006	MOISES VARGAS CASTELLANOS	1.99
001	023	007	VIDAL RAMIREZ	1.99
001	023	008	AMADO NERVO	1.99
024 BARRIO DE LA HONTANA				
001	024	001	NICOLAS BRAVO	2.08
001	024	002	VICENTE GUERRERO	2.08
001	024	003	JUAN GARCIA JIMENEZ	2.08

001	024	004	5 DE FEBRERO	2.16
001	024	005	MIGUEL HIDALGO	2.08
001	024	006	16 DE SEPTIEMBRE	2.08
001	024	007	CONSTITUCION	2.08

025 BARRIO DE SAN NICOLAS

001	025	001	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
001	025	002	VICENTE GUERRERO	1.99
001	025	003	AMADO NERVO	1.99
001	025	004	NARCISO MENDOZA	1.99
001	025	005	NICOLAS BRAVO	1.99
001	025	006	16 DE SEPTIEMBRE	1.99
001	025	007	XOCHISTLAHUACA	1.99
001	025	008	JUAN GARCIA JIMENEZ	1.99
001	025	009	VIDAL RAMIREZ	1.99
001	025	010	ANTONIO ORDUÑO	1.99
001	025	011	MATEO AGUIRRE LOPEZ	1.99

026 BARRIO DE LA CRUZ GRANDE

001	026	001	HERMENEGILDO GALEANA	2.70
001	026	002	NICOLAS BRAVO	2.70
001	026	003	5 DE FEBRERO	2.70
001	026	004	MIGUEL HIDALGO	2.70
001	026	005	FRANCISCO JAVIER MINA	2.70
001	026	006	AMADO NERVO	2.70
001	026	007	CUITLAHUAC	2.70
001	026	008	VICENTE GUERRERO	2.70

027 COLONIA RUPERTO HERNANDEZ

001	027	001	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.91
001	027	002	HERMENEGILDO GALEANA	1.91
001	027	003	VICENTE GUERRERO	1.91
001	027	004	AMADO NERVO	1.91
001	027	005	NICOLAS BRAVO	1.91
001	027	006	6 DE ENERO	1.91
001	027	007	1 DE MAYO	1.91
001	027	008	NARCISO MENDOZA	1.91

028 COLONIA EL MACAHUITE

001	028	001	NICOLAS BRAVO	1.37
001	028	002	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	028	003	LUCIO CABANAS	1.37
001	028	004	VICENTE GUERRERO	1.37

029 COLONIA NUEVO AMANECER				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.37
001	029	003	FRANCISCO I. MADERO	1.37
001	029	004	GALEANA	1.37
030 BARRIO DE SAN JOSE				
001	030	001	AVENIDA CUAUHTEMOC	2.70
001	030	002	NIÑOS HEROES	2.70
001	030	003	5 DE FEBRERO	2.70
001	030	004	JUAN RUIZ DE ALARCON	2.70
001	030	005	PEDRO ASCENCIO	2.70
001	030	006	PIPILA	2.70
031 BARRIO DE LA GUADALUPE				
001	031	001	PEDRO ASCENCIO	1.99
001	031	002	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.99
001	031	003	HERMENEGILDO GALEANA	1.99
001	031	004	MIGUEL HIDALGO	1.99
001	031	005	AMADO NERVO	1.99
001	031	006	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
032 BARRIO DEL TANCON				
001	032	001	PEDRO ASCENCIO	2.70
001	032	002	PIPILA	2.70
001	032	003	AVENIDA CUAUHTEMOC	2.93
001	032	004	NIÑOS HEROES	2.70
001	032	005	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.93
033 BARRIO DE ACATEMPAN				
001	033	001	PIPILA	1.99
001	033	002	PEDRO ASCENCIO	1.99
001	033	003	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.99
001	033	004	MIGUEL HIDALGO	1.99
001	033	005	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
001	033	006	DE LA TUBERIA	1.99
001	033	007	5 DE FEBRERO	1.99
001	033	008	ANGEL AGUILAR RIVERO	1.99
034 BARRIO DE DISPENSARIO				
001	034	001	PEDRO DE ASCENCIO	1.99
001	034	002	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.99
001	034	003	SEBASTIAN LERDO DE TEJADA	1.99
001	034	004	CALLE SIN NOMBRE	1.99

001	034	005	AMADO NERVO	1.99
001	034	006	6 DE ENERO	1.99
001	034	007	1 DE MAYO	1.99
001	034	008	GALEANA	1.99
035 COLONIA LA MIRA				
001	035	001	PROLONGACION CUAUHTEMOC	1.99
001	035	002	ELECTRICISTAS	1.99
001	035	003	NIÑOS HEROES	1.99
001	035	004	5 DE FEBRERO	1.99
001	035	005	MIGUEL HIDALGO	1.99
001	035	006	ALICIA DEL CUETO AÑORVE	1.99
001	035	007	SONORA	1.99
001	035	008	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.99
036 COLONIA DEL PRI				
001	036	001	MIGUEL HIDALDO	1.99
001	036	002	PROLONGACION JAVIER MINA	1.99
001	036	003	CALLE SIN NOMBRE	1.99
001	036	004	DE LA TUBERIA	1.99
001	036	005	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
037 BARRIO DE LA CRUZ CHIQUITA				
001	037	001	SONORA	1.99
001	037	002	ALICIA DEL CUETO AÑORVE	1.99
001	037	003	ELECTRICISTA	1.99
001	037	004	CALLE SIN NOMBRE	1.99
001	037	005	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.16
001	037	006	PIPILA	1.99
001	037	007	GENERAL NABOR OJEDA	1.99
001	037	008	ANTONIO MOLINA	1.99
001	037	009	HELADIO AGUIRRE LOPEZ	1.99
001	037	010	AGUSTIN MELGAR	1.99
001	037	011	GERMAN SANTIAGO	1.99
001	037	012	CUAUHTEMOC	1.99
001	037	013	5 DE MAYO	1.99
038 COLONIA SAN JUDAS TADEO				
001	038	001	MIGUEL HIDALGO	1.99
001	038	002	ELECTRICISTA	1.99
001	038	003	CALLE SIN NOMBRE	1.99
039 BARRIO DE TALAPA				

001	039	001	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.93
001	039	002	AV. INSTITUTO TECNOLOGICO	2.70
001	039	003	CALLE SIN NOMBRE	2.70
001	039	004	SILVIA HERRERA LOZANO	2.70
001	039	005	21 DE MARZO	2.70
040 BARRIO LAS DOS CRUCES				
001	040	001	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	2.16
001	040	002	CALLE SIN NOMBRE	1.99
041 COLONIA SENTIMIENTO DE LA NACION				
001	041	001	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	1.55
001	041	002	SAN SEBASTIAN DE APARICIO	1.43
001	041	003	CALLE SIN NOMBRE	1.43
001	041	004	SAN NICOLAS	1.43
001	041	005	JUQUILA	1.43
001	041	006	DEL CARMEN	1.43
001	041	007	SAN FRANCISCO DE ASIS	1.43
001	041	008	SAN JERONIMO	1.43
001	041	009	SANTIAGO APOSTOL	1.43
001	041	010	JOSE MARIA ALVAREZ NATARET	1.49
001	041	011	SAN CRISTOBAL	1.43
001	041	012	SAN LORENZO	1.43
001	041	013	SAN FELIPE	1.43
001	041	014	AVENIDA JUANA MARTINEZ	1.43
001	041	015	AVENIDA JOSE MARIA ALVAREZ	1.43
042 COLONIA SAN FRANCISCO DE ASIS				
001	042	001	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	1.55
001	042	002	CALLE SIN NOMBRE	1.43
043 EL POLVORIN				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	1.43
001	043	002	BOULEVARD JOSE AGUSTIN RAMIREZ	1.55
044 FRACCIONAMIENTO GUERRERO				
001	044	001	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	1.37
001	044	002	CALLE SIN NOMBRE	1.37
001	044	003	ACAPULCO	1.37
001	044	004	CHILPANCINGO	1.37
001	044	005	IGUALA	1.37

001	044	006	TIXTLA	1.37
001	044	007	ATOYAC	1.37
045 FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS				
001	045	001	CALLE 1	1.99
001	045	002	CALLE 2	1.99
001	045	003	CALLE 3	1.99
001	045	004	CALLE 4	1.99
001	045	005	CALLE 5	1.99
046 BARRIO DE COCHOAPA				
001	046	001	16 DE SEPTIEMBRE	1.99
001	046	002	CONSTITUCION	1.99
001	046	003	FRANCISCO JAVIER MINA	1.99
001	046	004	JUAN GARCIA JIMENEZ	1.99
047 COLONIA LINDA VISTA				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	1.43
048 UNIDAD HABITACIONAL LA FABRICA				
001	048	001	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.99
001	048	002	GRANADITAS	1.99
001	048	003	MARGARITA	1.99
001	048	004	LA PIEDAD	1.99
049 COLONIA ANTONIO MOLINA JIMENEZ				
001	049	001	ERIBERTO DIAZ ESCUDERO	1.43
001	049	002	EFREN ADAME MONTALVAN S/N	1.43
001	049	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.43
050 FRACCIONAMIENTO SAN MIGUEL				
001	050	001	CERRADA ALCATRAZ	1.91
001	050	002	AVENIDA JACARANDAS	1.91
001	050	003	NARDO	1.91
001	050	004	ORQUIDIA	1.91
001	050	005	AMAPOLA	1.91
001	050	006	GIRASOL	1.91
001	050	007	CEMELIA	1.91
001	050	008	AVENIDA GERANIO	1.91
001	050	009	AZUCENA	1.91
001	050	010	JAZMIN	1.91
001	050	011	AZALEA	1.91
001	050	012	CLAVEL	1.91
001	050	013	VIOLETA	1.91
001	050	014	LIRIO	1.91

001	050	015	CRISANTEMO	1.91
001	050	016	TULIPAN	1.91
001	050	017	CERRADA PASCUA	1.91
001	050	018	CALLE GERANIO	1.91
051 UNIDAD HABITACIONAL HUIXTEPEC				
001	051	001	PRIVADA CAOBA	1.99
001	051	002	PRIVADA ROBLE	1.99
001	051	003	CALLE PAROTAS	1.99
001	051	004	CALLE ENCINOS	1.99
001	051	005	PRIVADA CEDRO	1.99
001	051	006	CALLE HUIXTEPEC	1.99
001	051	007	PRIVADA EBANO	1.99
001	051	008	CALLE GUAPINOLE	1.99
001	051	009	CALLE DRAGOS	1.99
052 COLONIA AGUA VIVA				
001	052	001	VICENTE GUERRERO	1.43
001	052	002	FRANCISCO MADERO	1.43
001	052	003	PLAN DE AYALA	1.43
053 COLONIA LOS ANGELES				
001	053	001	DE LOS QUERUBINES	1.43
001	053	002	DEL ANGEL CASSIEL	1.43
001	053	003	CIRCUITO LOS ANGELES	1.43
001	053	004	ANGEL SAN MIGUEL	1.43
054 LOS POZUELOS				
001	054	001	LUIS BALANZAR CUENCA	1.99
001	054	002	EMERENCIANA GAZGA QUITERIO	1.99
001	054	003	AGRARISTA	1.99
001	054	004	NICOLAS BRAVO	1.99
055 COLONIA LUIS DIAZ GUILLEN				
001	055	001	GENARO VAZQUEZ	1.37
001	055	002	SUB COMANDANTE MARCO	1.37
001	055	003	QUERETARO	1.37
001	055	004	AQUILES SERDAN	1.37
001	055	005	FILOMENA DEL VALLE	1.37
LOCALIDADES				

056 ZACUALPAN				
001	056	001	SIN NOMBRE	1.37
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.37
001	056	003	TODAS LAS CALLES	1.37
001	056	004	CALLE CUAUHTEMOC	1.37
001	056	005	CALLE FRANCISCO VILLA	1.37
057 COCHOAPA				
001	057	001	SIN NOMBRE	1.37
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.37
001	057	003	TODAS LAS CALLES	1.37
058 ACATEPEC				
001	058	001	SIN NOMBRE	1.37
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.37
001	058	003	TODAS LAS CALLES	1.37
059 HUIXTEPEC				
001	059	001	SIN NOMBRE	1.37
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.37
001	059	003	TODAS LAS CALLES	1.37
001	059	004	VICENTE GUERRERO	1.37
001	059	005	REFORMA	1.37
001	059	006	IGNACIO ALLENDE	1.37
001	059	007	DEL PANTEON	1.37
001	059	008	16 DE SEPTIEMBRE	1.37
001	059	009	GUERRERO	1.37
001	059	010	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	1.37
060 HUAJINTEPEC				
001	060	001	SIN NOMBRE	1.37
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.37
001	060	003	TODAS LAS CALLES	1.37
061 SANTA MARIA ASUNCION				
001	061	001	SIN NOMBRE	1.37
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.37
001	061	003	TODAS LAS CALLES	1.37
062 LAS IGUANAS				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37
063 SAN JOSE EJIDO (SAN JOSE)				
001	063	001	CARRETERA OMETEPEC-XOCHISTLAHUACA	1.37
064 VILLA HIDALGO				
001	064	001	COLONIA QUINTA AMELIA	1.37



001	064	002	PROFA SOCORRO AÑORVE LOPEZ	1.37
001	064	003	5 DE MAYO	1.37
001	064	004	CALLE SIN NOMBRE	1.37
065 SAN VICENTE				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	1.37

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 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.



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 cuadrados, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros cuadrados. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

REGULAR.

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

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

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

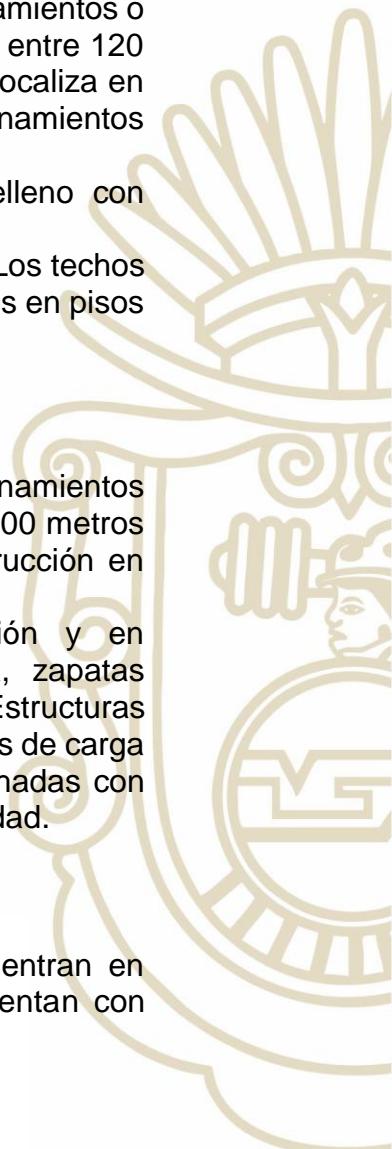
INTERÉS MEDIO.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios, Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto, Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con



todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 metros cuadrados en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7.0 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA.

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

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

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

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M ² EN UMA 2026.
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.95
	ECONOMICA	HAB	1.54
	INTERES SOCIAL	HAC	2.13
	REGULAR	HAD	2.02
	INTERES MEDIO	HAE	2.49
	BUENA	HAF	2.84
	MUY BUENA	HAG	3.67



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.

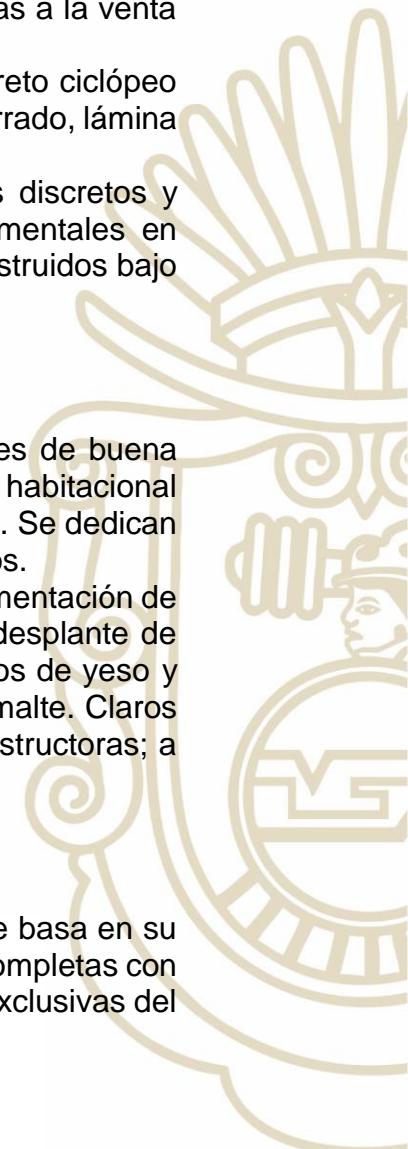
BUENA.

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.

TIENDA DEPARTAMENTAL.

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





área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con 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.

COMERCIAL.

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, contra trabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodinados en color cristal de 6 mm. Andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ESTACIONAMIENTO.

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.

HOTEL / MOTEL DE CLASE ECONÓMICA.

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.



HOTEL / MOTEL DE CLASE MEDIA.

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

HOTEL / MOTEL DE CLASE LUJO.

Construcciones destinadas al alojamiento de persona transeúnte o vacacional, que cuenta con estacionamiento, baño propio, sistema de cable, sistema de circuito cerrado, agua caliente, aire acondicionado, línea telefónica e internet, vigilancia privada.

RESTAURANTES.

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

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

BARES.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos, Elementos estructurales a base de castillos y das de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglada, 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	VALOR/M2 EN UMA.
		CONSTRUCCION	
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	2.13
	REGULAR	COB	2.37
	BUENA	COC	3.08
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COD	3.80
	CENTRO COMERCIAL	COE	15.86
	HOTEL/MOTEL CLASE ECONOMICA	COF	3.09
	HOTEL/MOTEL CLASE MEDIA	COG	3.08
	HOTEL/MOTEL CLASE LUJO	COH	3.70
	RESTAURANTES	COI	4.80
	BARES	COJ	4.16

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA.

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

LIGERA.

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

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.



MEDIA.

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

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

PESADA.

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

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

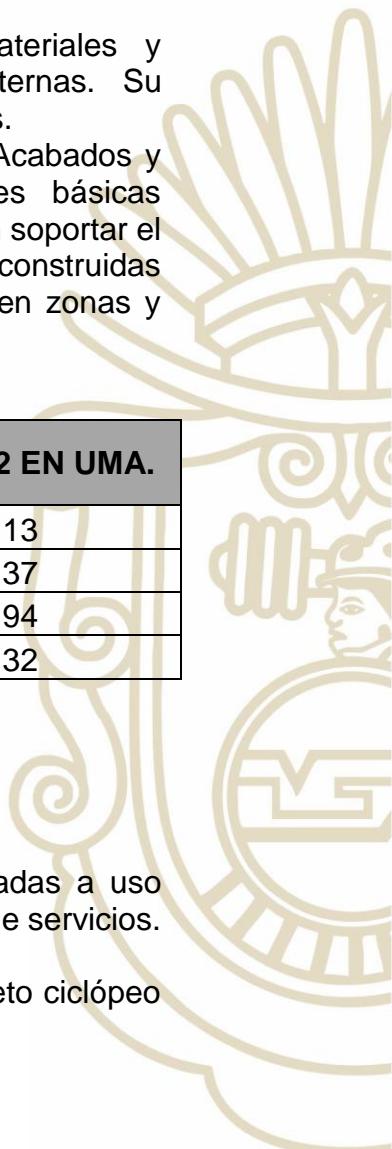
USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA.
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	2.13
	LIGERA	INB	2.37
	MEDIANA	INC	2.94
	PESADA	IND	3.32

EDIFICIOS

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a uso habitacional, oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclopé





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.; 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 o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para habitación, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

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

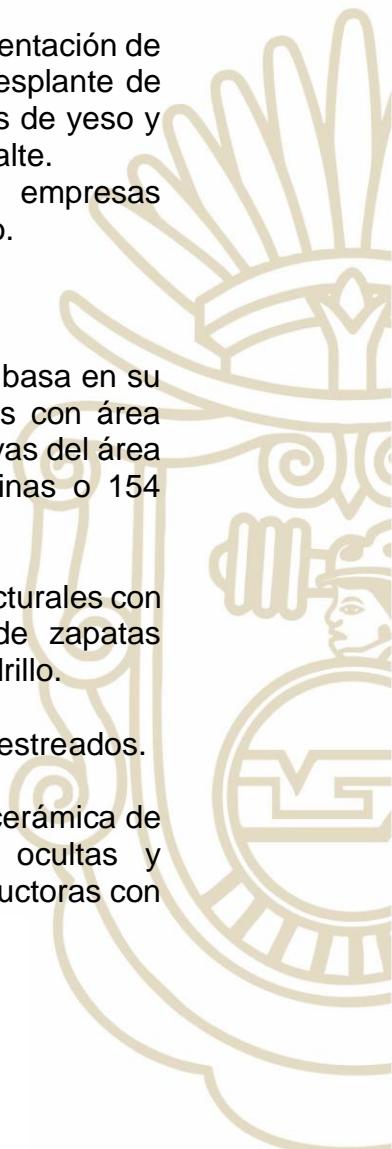
MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Se destinan normalmente para habitación, oficinas o 154 despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dasas de cerramiento, tráves y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo.

Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados.

Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA.
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EOA	2.37
	BUENA	EOB	2.94
	MUY BUENA	EOC	3.32

EQUIPAMIENTO

CINE Y/O AUDITORIO.

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

SALÓN DE EVENTOS O CENTRO SOCIAL.

Aposento de grandes dimensiones en un predio que se destina a la recepción de las visitas o para albergar fiestas y reuniones, con proyecto arquitectónico, construido con asesoría profesional, con estacionamiento al frente del terreno, zapatas, cadenas y columnas de concreto reforzado, montenes y vigas de acero en perfiles comerciales.

ESCUELA.

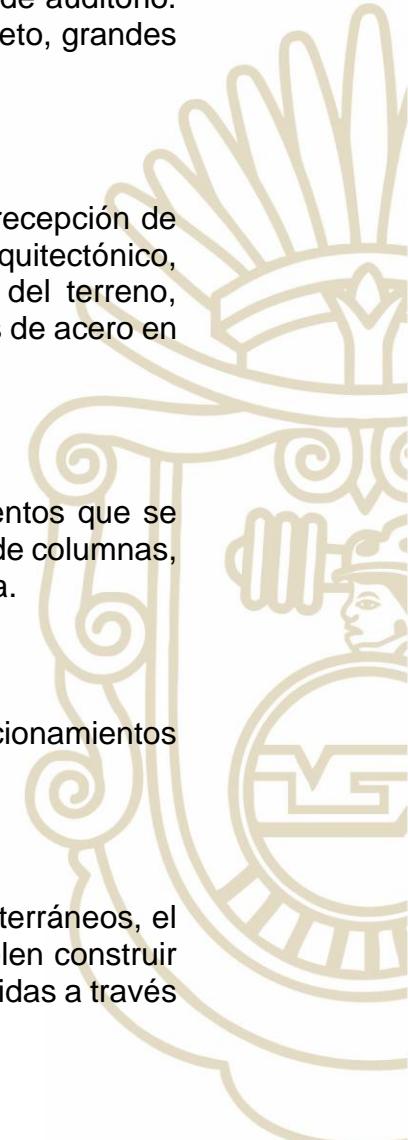
Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, trabes y losa de concreto, vigueta y bovedilla o similar, muros de carga.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través



de autofinanciamiento.

HOSPITAL.

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

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 CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA 2026.
EQUIPAMIENTO	CINE Y/O AUDITORIO	EQA	3.06
	SALON DE EVENTOS O CENTRO SOCIAL	EQB	4.80
	ESCUELA	EQC	2.25
	OFICINAS	EQD	3.32
	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	EQE	2.85
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	EQF	3.06
	HOSPITAL	EQG	2.25
	MERCADO	EQH	2.25

INSTALACIONES ESPECIALES

ALBERCA.

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

CANCHAS DE FUTBOL.

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

BARDA DE TABIQUE; TABICON O BLOCK.

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. de espesor, Tabicón o Block, con castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00 metros.

TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS.

Elementos que almacenan gas licuado y gas natural, fabricados en diferentes capacidades, según el uso del inmueble. Instalados generalmente en las azoteas con columnas de llenado y de salidas en tubería de cobre en diferentes calibres según la presión requerida.

PLANTA DE TRATAMIENTO.

Las Plantas de Tratamiento forman parte de las instalaciones especiales, que sirven para que a las aguas residuales se les retiren los contaminantes, para hacer de ella un agua sin riesgos para la salud y/o medio ambiente, al disponerla en un cuerpo receptor natural que puede ser un río, mar o lagos o por su reusó en otras actividades de nuestra vida cotidiana con excepción del consumo humano.

ELEVADOR POR UNIDAD.

Sistema de transporte que ayuda a la movilidad vertical dentro o fuera de una edificación, diseñado e instalado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles de un edificio.

Fabricado con componentes electrónicos y mecánicos, movido por un motor y contrapesos.

FOSA SÉPTICA POR UNIDAD.

Las Fosas Sépticas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas residuales domésticas, utilizadas normalmente en los edificios ubicados en zona alejadas de los centros de población, en las que no existe red de alcantarillado.

POZO DE ABSORCIÓN POR UNIDAD.

Los Pozos de Absorción forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan al tratamiento de las aguas grises, producto procedente de lavabos, duchas, y de actividades de cocinar, fregar, lavar la ropa, o en su caso de las aguas de lluvias en zonas donde no hay cunetas, canales o redes para desaguarlas.

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA 2026.
INSTALACIONES ESPECIALES	ALBERCA	IEA	2.19
	CANCHA DE FUTBOL	IEB	4.81
	BARDA DE TABIQUE, TABICON O BLOCK, METRO LINEAL	IEC	2.19
	DEPOSITOS ESTACIONARIOS DE GAS	IED	2.02
	PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUA	IEE	2.09
	ELEVADOR POR UNIDAD	IEF	7.60
	FOSA SEPTICA POR UNIDAD	IEG	1.19
	POZO DE ABSORCION POR UNIDAD	IEH	2.02

ELEMENTOS ACCESORIOS

GENERADOR DE LUZ DE GASOLINA O DIESEL.

Un generador de gasolina o diésel es un componente hecho con elementos mecánicos y electrónicos y un motor de combustión que genera energía eléctrica al quemar la gasolina o el diésel, existen en diferentes HP y KW.

DEPOSITO DE COMBUSTIBLE.

Son depósitos diseñados para almacenar líquidos y gases inflamables, con la intención de mantener seguro el material, hechos con acero al carbón, aluminio o plásticos resistentes a agentes químicos.



USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR/M2 EN UMA 2026.
ELEMENTOS Y ACCESORIOS	GENERADOR DE GASOLINA O DIESEL	EAA	1.06
	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE POR UNIDAD	EAB	2.02

OBRA COMPLEMENTARIA

ALBERCA Y CHAPOTEADERO.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA 2026.
OBRA COMPLEMENTARIA	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCA	1.19

TRANSITORIOS

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

ARTICULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Ometepec, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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

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



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

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Ometepec, 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 432 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 OMETEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)