

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

METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

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

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

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

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

del municipio de **Petatlán**, 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.

ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio 477/PRES/2024-2027, de fecha 13 de octubre de 2025, el Ciudadano **José Popoca Martínez**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Petatlán**, 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 **Petatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre de 2025, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-57/2025 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.

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 **Petatlán**,

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

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

CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se 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 zona, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, Comercial; económica, regular, buena, muy buena, tiendas de autoservicio, obras complementarias; albercas, canchas, bardas, palapas, vialidades, andadores, banquetas, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el Ejercicio Fiscal del año 2026.

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

CUARTO. - Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van de predios colindantes con zona federal marítimo terrestre (playas), con vista a esta, los más alejados de estas áreas, el centro de la ciudad, y otros de interés popular o turístico, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; tomando en cuenta el método de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; lo que nos permite determinar que los valores catastrales actuales del uso del

suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **30.76 %** y un **9.13 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **430.23 %** y **1,122.66 %** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento.**

Así mismo se propone agregar la colonia **Barra de potosí**, con un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

COLONIA BARRA DE POTOSÍ		
NUM..	NOMBRE DE CALLE	VALOR EN UMAS
001	BARRA DE POTOSI - ACHOTES	3.49
002	C.TAXISTAS	3.49
003	C.KINDER	3.49
004	CRUZ ROJA MEXICANA	3.49
005	ING. FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ	3.49
006	C. TORTILLERIA	3.49

Del mismo modo se propone agregar en la colonia de **Nueva Creación**, las siguientes calles:

COLONIA NUEVAS CREACIÓN		
NUM..	NOMBRE DE CALLE	VALOR EN UMAS
001	Calle sin nombre	1.64
002	andador sin nombre	1.64

Cabe mencionar que se continuará con la misma tasa del **9 al millar** anual, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 15% en el mes de enero, el 13% en febrero y el 10% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del estado de guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, que esta agrupada por siete sectores, agrupando a las

colonias y fraccionamientos en los sectores 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 y a las Localidades en el sector catastral 008, de acuerdo a la siguiente tabla:

SECTOR CATASTRAL 001 AL 008

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	48	Petatlán	1	PETATLAN
12	Guerrero	48	Petatlán	2	ALPUYEQUE
12	Guerrero	48	Petatlán	3	ARROYO SECO
12	Guerrero	48	Petatlán	4	EL CACAO
12	Guerrero	48	Petatlán	5	LA CALERA DE SANTA LUCIA
12	Guerrero	48	Petatlán	6	EL CAMALOTE
12	Guerrero	48	Petatlán	7	LA CANDELARIA
12	Guerrero	48	Petatlán	8	EL CAPIRE (EL CAPIRE DE SAN APARICIO)
12	Guerrero	48	Petatlán	9	EL CAYACAL
12	Guerrero	48	Petatlán	10	COYUQUILLA NORTE
12	Guerrero	48	Petatlán	11	COYUQUILLA SUR
12	Guerrero	48	Petatlán	12	LA GLORIA
12	Guerrero	48	Petatlán	13	JOVERO
12	Guerrero	48	Petatlán	14	LOS LIMONCITOS
12	Guerrero	48	Petatlán	15	LOMA BONITA
12	Guerrero	48	Petatlán	16	LOS MANGOS
12	Guerrero	48	Petatlán	17	LA MIRA
12	Guerrero	48	Petatlán	18	MURGA
12	Guerrero	48	Petatlán	19	OCOTE DE CADENA
12	Guerrero	48	Petatlán	20	LA PALMA
12	Guerrero	48	Petatlán	21	EL PAROTAL
12	Guerrero	48	Petatlán	22	LA CEIBA
12	Guerrero	48	Petatlán	23	HACIENDA LAS PEÑAS
12	Guerrero	48	Petatlán	24	POTRERILLOS
12	Guerrero	48	Petatlán	25	EL RINCON
12	Guerrero	48	Petatlán	26	LAS SALINAS
12	Guerrero	48	Petatlán	27	EL TAMARINDO
12	Guerrero	48	Petatlán	28	LA VAINILLA
12	Guerrero	48	Petatlán	29	VISTA HERMOSA
12	Guerrero	48	Petatlán	30	LA CACANICUA
12	Guerrero	48	Petatlán	31	CHILCAHUISTE

12	Guerrero	48	Petatlán	32	LOS CHIVOS
12	Guerrero	48	Petatlán	33	LA CALERA
12	Guerrero	48	Petatlán	34	EL ZAPOTILLO
12	Guerrero	48	Petatlán	35	EL UJALITO
12	Guerrero	48	Petatlán	36	LAS HUERTAS
12	Guerrero	48	Petatlán	37	COLUMPIO
12	Guerrero	48	Petatlán	38	LAS HIGUERAS
12	Guerrero	48	Petatlán	39	EL TUZAL

SÉPTIMO.- Que, en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$



Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

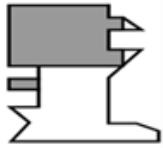
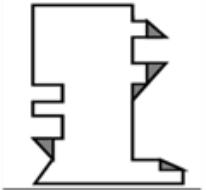
Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

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

PODER LEGISLATIVO

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SPa/STo)$	<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	$EPp = 0.70(SPp/STo)$	<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>Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores</p> <p>STo= Superficie total del predio</p>
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAi$			

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
VIDA ÚTIL EN AÑOS					
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **CA-0076**, fechado el **30 de septiembre del 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1044/2025** de fecha **01 de octubre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su “**Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026**, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del **Estudio de Mercado** los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 30.76 % y un 9.13 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 430.23 % y 1,122.66 % respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del estado de Guerrero para el ejercicio fiscal de 2025.

Así mismo se propone agregar la colonia **Barra de potosí**, con un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

COLONIA BARRA DE POTOSÍ		
NUM..	NOMBRE DE CALLE	VALOR EN UMAS
001	BARRA DE POTOSI - ACHOTES	3.49
002	C.TAXISTAS	3.49
003	C.KINDER	3.49
004	CRUZ ROJA MEXICANA	3.49
005	ING. FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ	3.49
006	C. TORTILLERIA	3.49

Del mismo modo se propone agregar en la colonia de **Nueva Creación**, las siguientes calles:

COLONIA NUEVAS CREACIÓN		
NUM..	NOMBRE DE CALLE	VALOR EN UMAS
001	Calle sin nombre	1.64
002	andador sin nombre	1.64

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:

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 **Petatlán**, 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 Petatlán, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% en el mes de enero, y el 13% en febrero, y el 10% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el Ejercicio Fiscal 2026.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de Petatlán, 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 Petatlán, Guerrero, en el Artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de 9 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. Esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que se mantienen sin variación los valores catastrales para el Ejercicio Fiscal 2026 respecto del Ejercicio Fiscal

anterior, y que se aplicarán en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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. 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:

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

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

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

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Petatlán, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

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

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 CA-0076 fechado el 30 de septiembre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1044/2025, de fecha 01 de octubre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: “**Su Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con os criterios , lineamientos técnicos y normativos vigentes**

establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento". Se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales representen un **30.76%** y un **9.13%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **430.23%** y **1,122.66%** respectivamente. Sin embargo, **para el presente Proyecto no se proponen realizar ningún incremento**, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por H. Congreso del Estado de Guerrero para el Ejercicio Fiscal de 2025.

Así mismo se propone agregar la colonia Barra de Potosí, y Colonias de Nueva Creación con un valor homologado a calles similares.

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 Petatlán, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes".*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 433 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELLO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PETATLÁN, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Petatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

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

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR/HA EN UMA POR MENOS DE 20 KM	VALOR/ HA EN UMA POR MÁS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Humedad	189.44	156.29
000	2	Terrenos de Riego	227.33	189.44
000	3	Terrenos de Temporal	151.55	132.61
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	98.90	73.56
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	66.53	56.83
000	6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	246.27	227.33
000	7	Terrenos que limitan con zona federal	1,022.99	981.30



DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

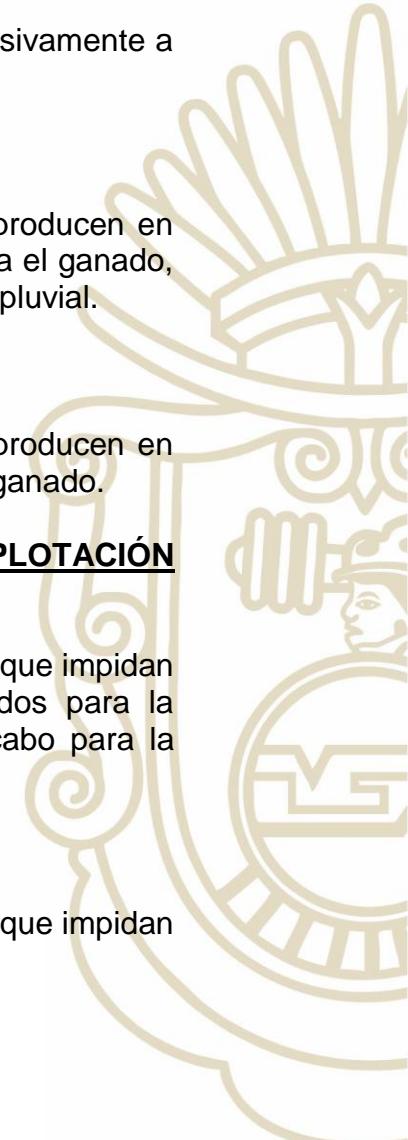
Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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



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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 EJIDAL				
001	001	001	NIÑOS HEROES	1.64
001	001	002	LOURDES CHAVARRIA	1.64
001	001	003	FCO. I. MADERO	1.64
001	001	004	RENACIMIENTO	1.64
001	001	005	GUADALUPE VICTORIA	1.64
001	001	006	EJIDO	1.64
001	001	007	JARDIN	1.64
001	001	008	EMILIANO ZAPATA	1.64
001	001	009	15 DE MAYO	1.64
COLONIA 002 MORELOS				
001	002	001	EMILIANO ZAPATA	1.64
001	002	002	JARDIN	1.64
001	002	003	INVIERTO	1.64
001	002	004	TULIPANES	1.64
001	002	005	ALFREDO CADENA	1.64
001	002	006	RENE JUAREZ CISNEROS	1.64
001	002	007	AGUSTIN RAMIREZ	1.64
COLONIA 003 LOS PINOS				
001	003	001	LAZARO CARDENAS	1.64
001	003	002	ADOLFO LOPEZ MATEOS NTE.	1.64
001	003	003	EL HUJALITO	1.64
001	003	004	RIO BALSAS	1.64
001	003	005	LUIS ECHEVERRIA ALVAREZ	1.64
001	003	006	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	1.64
001	003	007	FRANCISCO I. MADERO	1.64

001	003	008	GUADALUPE VICTORIA	1.64
COLONIA 004 EL OLIVO				
001	004	001	EMILIANO ZAPATA NTE.	1.64
001	004	002	MIRAMONTES	1.64
001	004	003	FRANCISCO I. MADERO	1.64
001	004	004	JUAN ESCUTIA	1.64
001	004	005	VICENTE GUERRERO	1.64
001	004	006	LAZARO CARDENAS	1.64
001	004	007	PALMA	1.64
001	004	008	TAMARINDOS	1.64
001	004	009	V. CARRANZA	1.64
001	004	010	GLORIA ESCONDIDA	1.64
001	004	011	EMILIANO ZAPATA SUR	1.64
001	004	012	LUIS ECHEVERRIA	1.64
COLONIA:005 EL BARROZAL				
001	005	001	EMILIANO ZAPATA NTE.	1.64
001	005	002	LAZARO CARDENAS	1.64
001	005	003	EL HUJALITO	1.64
001	005	004	RIO BALSAS	1.64
001	005	005	MIRAMONTES	1.64
COLONIA:006 LA ESMERALDA				
001	006	001	LA ESMERALDA	1.64
001	006	002	RUBI	1.64
COLONIA:007 G. DIAZ ORDAZ				
001	007	001	V. CARRANZA	1.64
001	007	002	C.8	1.64
001	007	003	C. 6 DE ENERO	1.64
001	007	004	NIÑOS HEROES	1.64
001	007	005	TAMARINDOS	1.64
COLONIA:008 EL CAYUCO				
001	008	001	ANGEL AGUIRRE RIVERO	1.64
001	008	002	ALEJANDRO CERVANTES	1.64
001	008	003	GERARDO R. CATALAN C.	1.64
001	008	004	ISRAEL NOGUEDA O.	1.64
001	008	005	DARIO ARRIETA MATEOS C.	1.64
001	008	006	UNIVERSIDADTECNOL OGICA	1.64

001	008	007	CANUTO A. NERI	1.64
001	008	008	ANGEL PEREZ PALACIO	1.64
001	008	009	MANUEL PARRA NAVA	1.64
001	008	010	CARITINO MALDONADO	1.64
001	008	011	ALEJANDRO GOMEZ M.	1.64
001	008	012	ZEFERINO RAMIREZ ANZO	1.64
COLONIA:009 28 DE JUNIO				
001	009	001	ERNESTO CHE GUEVARA	1.64
001	009	002	GENARO VASQUEZ ROJAS	1.64
001	009	003	LUCIO CABANAS	1.64
001	009	004	BARRIENTOS	1.64
001	009	005	MARTINEZ DE AGUA	1.64
001	009	006	BLANCAS	1.64
001	009	007	PRESOS POLITICOS	1.64
COLONIA:010 LA PINTADA				
001	010	001	CELESTINO BRAVO	1.64
001	010	002	LA PINTADA	1.64
001	010	003	ROGACIANO ALBA	1.64
001	010	004	JOSE FCO. RUIZ MASSIE	1.64
001	010	005	MANUEL PARRA NAVA	1.64
COLONIA:011 BARRIO NUEVO				
001	011	001	FRANCISCO MONTES DE OCA NTE.	1.64
001	011	002	LOS GALLARDOS	1.64
001	011	003	FLORES MAGON	1.64
COLONIA:012 LAS MESAS				
001	012	001	2 DE ENERO	1.64
001	012	002	MATAMOROS NTE.	1.64
001	012	003	MARINO MATAMOROS	1.64
001	012	004	LOS GALLARDOS	1.64
001	012	005	LAS FLORES	1.64
COLONIA:013 LAS FLORES				
001	013	001	SAN FERMIN RD.	1.64
001	013	002	MINA NTE.	1.64
001	013	003	GIRASOLES	1.64
001	013	004	GREGORIO BELLO	1.64
001	013	005	CARRANZA	1.64
COLONIA:014 BENITO JUAREZ				

001	014	001	XIMALCOTA	1.64
001	014	002	19 BATALLON DE INFANTERIA	1.64
001	014	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.64
001	014	004	SELVA DEL VALLE	1.64
001	014	005	JUAN DE LA BARRERA	1.64
001	014	006	CENTRAL DE TRACTORES	1.64
001	014	007	BARTOLO PEREGRINO	1.64
001	014	008	NORTE	1.64
001	014	009	FRANCISCO VILLA	1.64
001	014	010	NIÑOS HEROES	1.64
001	014	011	15 DE SEPTIEMBRE	1.64
001	014	012	JAIME NUÑO	1.64
001	014	013	BUGANBILIAS	1.64
001	014	014	TULIPANES	1.64
001	014	015	LEYES DE REFORMA	1.64
001	014	016	ORQUIDIAS	1.64
001	014	017	LAS PALMAS	1.64
001	014	018	HIMNO NACIONAL	1.64
001	014	019	ING. JAVIER RODRIGUEZ ACEVES	1.64
001	014	020	AMADO NERVONTE NTE.	1.64

COLONIA:015 VICENTE GUERRERO

001	015	001	REVOLUCION NTE.	1.64
001	015	002	JAIME NUÑO	1.64
001	015	003	NICOLAS BRAVO	1.64
001	015	004	MARIANO MATAMOROS	1.64
001	015	005	FCO. GONZALES	1.64
001	015	006	BOCANEGRA	1.64
001	015	007	VICENTE GUERRERO	1.64
001	015	008	SAN FERMIN RD.	1.64
001	015	009	JDN. DE VISTA HERMOSA	1.64
001	015	010	CENTRAL DE TRACTORES	1.64
001	015	011	IGNACIO MANUEL	1.64
001	015	012	ALTAMIRANO	1.64
001	015	013	MANUEL ACUÑA NTE.	1.64
001	015	014	FRANCISCO I. MADERO	1.64
001	015	015	FRANCISCO VILLA	1.64

001	015	016	NORTE	1.64
COLONIA: 016 FERMIN MACIEL				
001	016	001	CAM. DE PETATLAN	1.64
001	016	002	GIRASOLES	1.64
001	016	003	MINA NTE.	1.64
001	016	004	GREGORIO BELLO	1.64
001	016	005	CARRANZA	1.64
COLONIA:017 ARROYO DEL MEZON				
001	017	001	JAIME NUÑO	1.64
001	017	002	REVOLUCION NTE.	1.64
001	017	003	TEJERIAS	1.64
001	017	004	MARIO MATAMOROS	1.64
COLONIA:018 OBRERA				
001	018	001	EL OBRERO	1.64
001	018	002	FERNANDO MONTES DE OCA NTE.	1.64
001	018	003	SILVESTRE CASTRO	1.64
001	018	004	CAM. DE PETATLAN	1.64
COLONIA:019 COLONIAS DE NUEVA CREACION				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	1.64
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
SECTOR CATASTRAL 002				
COLONIA:001 EL MAGISTERIO				
002	001	001	5 DE MAYO	2.04
002	001	002	EDUCADORES ILUSTRES	2.04
002	001	003	PROF. ISIDROBURGOS	2.04
002	001	004	NUMERO 8	2.04
002	001	005	GABRIELA MISTRAL	2.04
002	001	006	DEL MAGISTERIO	2.04
002	001	007	15 DE MAYO	2.04
002	001	008	PROF. ELENA MARTINEZ	2.04
COLONIA:002 LAS PALMAS				
002	002	001	REVOLUCION	2.04
002	002	002	HERMREGILDO GALEANA	2.04
002	002	003	GUADALUPE VITORIA	2.04
002	002	004	NICOLAS BRAVO	2.04
COLONIA:003 BARRIO DE LA HOJA				

002	003	001	HERMREGILDO GALEANA	2.04
002	003	002	GUAYACAN	2.04
002	003	003	ALRTAMIRANO	2.04
002	003	004	LAS PALMAS	2.04
002	003	005	5 DE MAYO	2.04
002	003	006	2 DE ENERO	2.04
002	003	007	20 DE NOVIEMBRE	2.04
COLONIA:004 UNIDAD DEPORTIVA				
002	004	001	MANUEL ACUÑA NTE.	2.04
002	004	002	IGNACIO ALLENDE NTE.	2.04
002	004	003	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	2.04
002	004	004	FRANCISCO I. MADERO	2.04
002	004	005	EMILIANO ZAPATA	2.04
002	004	006	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	2.04
002	004	007	J. N. LA MALINCHE	2.04
002	004	008	19 BATALLON DE INFANTERIA	2.04
COLONIA:005 EMILIANO ZAPATA				
002	005	001	AGUSTIN RAMIREZ	2.04
002	005	002	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	2.04
002	005	003	LUIS ECHEVERRIA ALVAREZ	2.04
002	005	004	ADOLFO LOOPEZ MATEOS	2.04
002	005	005	EL HUJALITO	2.04
002	005	006	NIÑOS HEROES	2.04
002	005	007	RENACIMIENTO	2.04
COLONIA:006 BUROCRATAS				
002	006	001	TAMARINDOS	2.04
002	006	002	RENE JAREZ CISNEROS	2.04
002	006	003	AGUSTIN RAMIREZ	2.04
002	006	004	MANGOS	2.04
002	006	005	VERANO	2.04
002	006	006	OTOÑO	2.04
002	006	007	FRANCISCO I. MADERO	2.04
002	006	008	GUADALUPE VICTORIA	2.04
002	006	009	JARDIN	2.04

002	006	010	PRIMAVERA	2.04
COLONIA:007 PALOS BLANCOS				
002	007	001	GLORIA	2.04
002	007	002	VISTA HERMOSA	2.04
002	007	003	CALLES SIN NOMBRE	2.04
COLONIA:008 SAN JERONIMITO				
002	008	001	20 DE NOVIEMBRE	2.04
002	008	002	NIÑOS HEROES	2.04
002	008	003	ALDAMA	2.04
002	008	004	VICENTE GUERRERO	2.04
002	008	005	ADOLFO LOPEZ MATEOS	2.04
002	008	006	AQUILES SERDAN	2.04
002	008	007	A TEPETATES	2.04
002	008	008	GALILEA	2.04
002	008	009	JOSE MARIA MORELOS Y PAVON	2.04
002	008	010	DE LA SECADORA	2.04
002	008	011	LEONA VICARIO	2.04
002	008	012	FRAY SERVANDO TERESA DE MIER	2.04
002	008	013	SOR JUANA INES DE LA CRUZ	2.04
002	008	014	HERMREGILDO GALEANA	2.04
002	008	015	NICOLAS BRAVO	2.04
002	008	016	ANTONIO CASSINO	2.04
002	008	017	MIGUEL DOMINGUES	2.04
002	008	018	FRANCISCO VILLA	2.04
002	008	019	FRANCISCO I. MADERO	2.04
SECTOR CATASTRAL 003				
COLONIA: 001 CENTRO				
003	001	001	JOSE MARTIN	2.65
003	001	002	AV. INDEPENDENCIA	2.65
003	001	003	GALEANA	2.65
003	001	004	JUAN N. ALVAREZ OTE.	2.65
003	001	005	GUADALUPE VICTORIA	2.65
003	001	006	ALLENDE SUR	2.65
003	001	007	SAN FERMIN RD.	2.65
003	001	008	REVOLUCION	2.65

003	001	009	MIGUEL HIDALGO OTE.	2.65
003	001	010	NICOLAS BRAVO	2.65
003	001	011	CUAUHTEMOC	2.65
003	001	012	REFORMA	2.65
003	001	013	5 DE MAYO	2.65
003	001	014	HEROICO COLEGIO MILITAR	2.65
003	001	015	VICENTE GUERRERO	2.65
003	001	016	20 DE NOVIEMBRE	2.65
003	001	017	5 DE NOVIEMBRE	2.65
003	001	018	2 DE ENERO	2.65
003	001	019	EZEQUIEL CISNEROS	2.65
SECTOR CATASTRAL 004				
COLONIA: 001 DE VALENTIN HASTA DESEMBOCADURA RIO COYUQUILLA				
004	001	001	LIMITE FEDERAL ORILLA DE PLAYA	3.87
SECTOR CATASTRAL 005				
COLONIA:001 DE CERRO DE GUAMILULE HASTA PLAYA BLANCA				
005	001	001	LIMITE FEDERAL ORILLA DE PLAYA	3.49
COLONIA: 002 BARRA DE POTOSI				
005	002	001	BARRA DE POTOSI - ACHOTES	3.49
005	002	002	C.TAXISTAS	3.49
005	002	003	C.KINDER	3.49
005	002	004	CRUZ ROJA MEXICANA	3.49
005	002	005	ING. FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ	3.49
005	002	006	C. TORTILLERIA	3.49
SECTOR CATASTRAL 006				
COLONIA:001 DE EL PUENTE HASTA BARRA VALENTIN				
006	001	001	2 DE ENERO	3.49
SECTOR CATASTRAL 007				
001 FRACCIONAMIENTO CRUZ ROJA				
007	001	001	CALLE SIN NOMBRE	3.49
002 FRACCIONAMIENTO PERLA DE POTOSI				
007	002	001	CALLE SIN NOMBRE	3.49
003 FRACCIONAMIENTO LA PUESTA DEL SOL				
007	003	001	CALLE SIN NOMBRE	3.49

004 ENRRAMADAS AGUA DULCE				
007	004	001	ANDADOR	4.28
005 ENRRAMADAS PLAYA BLANCA				
007	005	001	ANDADOR	4.28
006 ENRRAMADAS PLAYA VALENTIN				
007	006	001	ANDADOR	4.28
007 ENRRAMADAS LA BARRITA				
007	007	001	ANDADOR	4.28
008 ENRRAMADAS EL CALVARIO				
007	008	001	ANDADOR	4.28
009 ENRRAMADAS PLAYA ICACOS				
007	009	001	ANDADOR	4.28
010 ENRRAMADAS EL TUZAL				
007	010	001	ANDADOR	4.28
011 ENRRAMADAS BARRA DE POTOSI				
007	011	001	ANDADOR	4.28
SECTOR CATASTRAL 008				
SECTOR CATASTRAL 008 LOCALIDADES				
001 ALPUYEQUE				
008	001	001	CALLE SIN NOMBRE	1.64
008	001	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
002 ARROYO SECO				
008	002	001	SIN NOMBRE	1.64
008	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
003 EL CACAO				
008	003	001	SIN NOMBRE	1.64
008	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
004 LA CALERA DE SANTA LUCIA				
008	004	001	SIN NOMBRE	1.64
008	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
005 EL CAMALOTE				
008	005	001	SIN NOMBRE	1.64
008	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
006 LA CANDELARIA				
008	006	001	SIN NOMBRE	1.64
008	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
007 EL CAPIRE (EL CAPIRE DE SAN APARICIO)				
008	007	001	SIN NOMBRE	1.64

008	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
008 EL CAYACAL				
008	008	001	SIN NOMBRE	1.64
008	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
009 COYUQUILLA NORTE				
008	009	001	SIN NOMBRE	1.64
008	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
010 COYUQUILLA SUR				
008	010	001	SIN NOMBRE	1.64
008	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
011 LA GLORIA				
008	011	001	SIN NOMBRE	1.64
008	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
012 JOVERO				
008	012	001	SIN NOMBRE	1.64
008	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
013 LOS LIMONCITOS				
008	013	001	SIN NOMBRE	1.64
008	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
014 LOMA BONITA				
008	014	001	SIN NOMBRE	1.64
008	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
015 LOS MANGOS				
008	015	001	SIN NOMBRE	1.64
008	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
016 LA MIRA				
008	016	001	SIN NOMBRE	1.64
008	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
017 MURGA				
008	017	001	SIN NOMBRE	1.64
008	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
018 OCOTE DE CADENA				
008	018	001	SIN NOMBRE	1.64
008	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
019 LA PALMA				
008	019	001	SIN NOMBRE	1.64
008	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
020 EL PAROTAL				

008	020	001	SIN NOMBRE	1.64
008	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
021 LA CEIBA				
008	021	001	SIN NOMBRE	1.64
008	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
022 HACIENDA LAS PEÑAS				
008	022	001	SIN NOMBRE	1.64
008	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
023 POTRERILLOS				
008	023	001	SIN NOMBRE	1.64
008	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
024 EL RINCON				
008	024	001	SIN NOMBRE	1.64
008	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
025 LAS SALINAS				
008	025	001	SIN NOMBRE	1.64
008	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
026 EL TAMARINDO				
008	026	001	SIN NOMBRE	1.64
008	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
027 LA VAINILLA				
008	027	001	SIN NOMBRE	1.64
008	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
028 VISTA HERMOSA				
008	028	001	SIN NOMBRE	1.64
008	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
029 LA CACANICUA				
008	029	001	SIN NOMBRE	1.64
008	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
030 CHILCAHUISTE				
008	030	001	SIN NOMBRE	1.64
008	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
031 LOS CHIVOS				
008	031	001	SIN NOMBRE	1.64
008	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
032 LA CALERA				
008	032	001	SIN NOMBRE	1.64
008	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64

033 EL ZAPOTILLO				
008	033	001	SIN NOMBRE	1.64
008	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
034 EL UJALITO				
008	034	001	SIN NOMBRE	1.64
008	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
035 LAS HUERTAS				
008	035	001	SIN NOMBRE	1.64
008	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
036 COLUMPIO				
008	036	001	SIN NOMBRE	1.64
008	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
037 LAS HIGUERAS				
008	037	001	SIN NOMBRE	1.64
008	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64
038 EL TUZAL				
008	038	001	SIN NOMBRE	1.64
008	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.64

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2026.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE.

USO HABITACIONAL

PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

ECONÓMICA

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigías y duelas de madera, vigías de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL

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

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

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Carros 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 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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

Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA

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



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

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

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro.

Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	2.01
	ECONÓMICA	HAB	4.02
	INTERÉS SOCIAL	HAC	6.03
	REGULAR	HAD	6.69
	INTERÉS MEDIO	HAE	12.06
	BUENA	HAF	13.40
	MUY BUENA	HAG	25.13

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.



REGULAR

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

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

BUENA

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

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

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dasas 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.

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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

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

TIENDAS DE CONVENIENCIA.

Inmueble de uso comercial, destinado a la operación de una tienda de conveniencia. Comercial, autorizado conforme a la normativa urbana aplicable, orientado a la venta de productos de consumo inmediato (alimentos, bebidas, tabaco, artículos de primera necesidad, y diversos).

Oscila entre 150 m² y 300 m², según la ubicación y condiciones del lote.

Edificación de una planta, con estructura de concreto o block.

Fachada comercial con acceso principal de aluminio y cristal templado.

Espacios interiores habilitados para refrigeración, anaqueles, caja registradora, y áreas de servicio.

HOTELES/MOTELES.

Inmueble de uso comercial y de servicios, destinado a la prestación de hospedaje temporal.

Turístico y/o comercial, autorizado por la normativa urbana correspondiente, enfocado en la actividad hotelera o de hospedaje de corta estancia.

Variable según la capacidad del establecimiento; comúnmente entre 500 m² y 2,000 m² o más.



Edificación de una o varias plantas, con distribución funcional de habitaciones, áreas comunes y administrativas.

Habitaciones independientes con acceso directo (tipo motel) o desde pasillos y recepción (tipo hotel).

Áreas comunes como recepción, oficinas, estacionamiento, cuarto de máquinas, lavandería, y en algunos casos restaurante o bar.

Servicios básicos: energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial.

Sistema de ventilación o aire acondicionado individual por habitación.

Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas adecuadas al uso intensivo.

Red de telecomunicaciones, TV, WiFi y cámaras de seguridad.

En moteles: presencia de puertas automáticas o cocheras privadas por habitación.

GASOLINERA.

Inmueble de uso comercial e industrial ligero, destinado a la venta y distribución de combustibles automotrices.

Comercial/industrial, con autorización específica para estación de servicio, conforme a la normativa urbana, ambiental y energética vigente.

Generalmente entre 800 m² y 3,000 m², dependiendo de la ubicación, capacidad operativa y servicios complementarios.

Islas de despacho con techumbre metálica (marquesina) y pisos de concreto reforzado.

Área administrativa: oficinas, tienda de conveniencia, sanitarios, cuarto eléctrico y almacén.

En algunos casos, instalaciones adicionales como taller, lavado o cambio de aceite.

Tanques de almacenamiento subterráneos para gasolina, diésel u otros combustibles.

Sistemas eléctricos de media y baja tensión.

Red hidráulica y sanitaria, con trampa de grasas e instalaciones contra incendio.

Sistema de control y monitoreo de combustible (dispensarios, software, sensores).

Sistema de seguridad: CCTV, alarmas, señalética, extintores y en algunos casos hidrantes.

Iluminación perimetral y de marquesinas.

NAVES INDUSTRIALES.

Inmueble de uso industrial, destinado a procesos de manufactura, almacenamiento, logística, distribución o servicios industriales.

Industrial, conforme a la normativa urbana y ambiental vigente, autorizado para actividades de mediana o alta intensidad dependiendo del giro.

Varía ampliamente, comúnmente entre 1,000 m² y 20,000 m² o más, según el tipo de industria y la capacidad operativa.

Características constructivas:

Estructura metálica o de concreto prefabricado.

Altura libre interior entre 6 y 12 metros (dependiendo del tipo de operación).

Cubierta de lámina metálica, con aislamiento térmico y tragaluces.
 Muros de block, concreto o paneles tipo sándwich.
 Pisos de concreto reforzado para carga pesada.
 Andenes de carga/descarga con rampas niveladoras o puertas tipo cortina.
Instalaciones:
 Red eléctrica trifásica (media o baja tensión).
 Sistema hidráulico y sanitario (con cisterna y/o red contra incendios).
 Sistema de iluminación industrial (natural y artificial).
 Ventilación natural o forzada, extractores y en algunos casos HVAC.
 Preparación para telecomunicaciones y videovigilancia.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	5.17
	REGULAR	COB	10.35
	BUENA	COC	20.71
	MUY BUENA	COD	25.88
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COE	31.06
	TIENDAS DE CONVENIENCIA	COF	31.08
	HOTELES/MOTELES	COG	21.04
	GASOLINERAS	COH	32.05
	NAVES INDUSTRIALES	COI	27.60

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.

CANCHAS DEPORTIVAS

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

BARDAS

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrín de cerámica.

PALAPA

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² .EN UMA
OBRA COMPLEMENTARIA	ALBERCA	OCA	1.68
	CANCHA DE FÚTBOL	OCB	1.68
	CANCHA DE BÁSQUETBOL	OCC	2.37
	CANCHA DE FRONTÓN	OCD	2.36
	BARDAS DE TABIQUE	OCE	4.00
	JARDINERAS	OCF	1.17
	PALAPAS	OCG	8.37
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCH	3.51

TRANSITORIOS

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

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

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

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



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

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

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

DIPUTADO PRESIDENTE

ALEJANDRO CARABIAS ICAZA

DIPUTADA SECRETARIA

CATALINA APOLINAR SANTIAGO

DIPUTADO SECRETARIO

JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 433 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELLO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PETATLÁN, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

