

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 Quechultenango, 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 **Quechultenango**, 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/300/2025, de fecha 13 de octubre de 2025, el Ciudadano Lic. David Astudillo Morales, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre del año dos mil veinticinco, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-60/2025 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 **Quechultenango**, 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 doce 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 **Quechultenango**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

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

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de

Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción, se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, 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, lujo, departamental; **industrial**: económica, ligera, mediana, pesada, **equipamiento**; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, hoteles de 1 a 4 estrellas, hotel 5 estrellas, hotel gran lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, **especiales**: alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, **instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias**.

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 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 Suelo y de Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento de referencia, deben de realizar entre otras actividades el estudio del mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitario de suelo, tomando como base el metro

cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predio rústicos, que sirvan de base para determinar los valores catastrales, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Quechultenango, Guerrero, con apoyo del personal de la Dirección de Obras Pública 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 que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **4.02 %** y un **2.52 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,809.38 %** y **4,462.72 %** respectivamente.

Así mismo el H. Ayuntamiento municipal constitucional de Quechultenango, Guerrero, con apoyo del personal de la Dirección de catastro municipal, en el sector catastral 001, para el presente Proyecto se propone incrementar el **5.53 %** promedio en Valores de Uso de Suelo Urbano, el **5 %** promedio en Valores de Suelo Rustico y el **5 %** en Valores de Construcción, dichos incrementos quedan de acuerdo a la siguiente tabla:

Nombre de Colonias, Barrios y Fraccionamientos	Incremento en UMAS.
SECTOR CATASTRAL 001	
Colonia Centro	1.31 a 1.45
Barrio Manila	1.26 a 1.32
Barrio el Refugio	1.04 a 1.10
Colonia las Brisas	0.90 a 0.94
Lotificación el Pochote	1.89 a 2.09
Fraccionamiento las Parotas	1.50 a 1.69
Fraccionamiento la Providencia	1.50 a 1.67
Fraccionamiento el Huerto	1.89 a 2.07
Fraccionamiento Santa Fe	1.87 a 1.96
Fraccionamiento Linda Vista	1.23 a 1.29
Fraccionamiento Río Azul	1.23 a 1.29
Colonia Españita	1.04 a 1.09
Localidad San Martín	0.85 a 0.89
SECTOR CATASTRAL 002 (Colonias de la Localidad Colotlipa)	
Centro	1.30 a 1.36
España	1.03 a 1.08
El Mirador	0.96 a 1.01
Buena Vista	1.04 a 1.09
San Juan	1.05 a 1.08

De la misma manera se agregó la lotificación denominada **La Españita** y el fraccionamiento **Lomas del Pedregal**, asignándoles Valores homologados a Colonias con condiciones similares.

Así mismo en la Tabla de Construcciones, para el ejercicio fiscal 2026, se agregaron nuevos conceptos de acuerdo a lo siguiente: en el uso comercial se adicionaron clases con las siguientes claves: COG, COH, COI, COJ, COK, COL, COM y CON, asignándole un valor homologado, así mismo se agregaron los usos de **equipamiento, instalaciones especiales y elementos accesorios que no se encontraban previstas en las** Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, del ejercicio fiscal 2025.

Del mismo modo y con el fin de beneficiar a la población, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de Quechultenango, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2026, se mantendrá la misma tasa de **7.5 al millar** anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes (enero) del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2025 con un descuento del 12% y el 10% en el mes de febrero.

Así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial 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 2024, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero. Así también, en la zona catastral 001 se adiciona una localidad.

QUINTO. - Que, para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en inmuebles que se hayan empadronado recientemente, 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 en cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II enciso b), del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a determinación de la zona catastral dentro del municipio, **se establece una zona catastral, estableciendo tres sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000 y a los terrenos urbanos y suburbanos (cabecera municipal y localidades) en el sector catastral 001 y sector catastral 002 en la localidad de Colotlipa, de acuerdo a la siguiente tabla:**

SECTOR CATASTRAL 001					
CLAVE DE ENTIDAD	DENOMINACION DE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	001	QUECHULTENANGO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	002	LOC. COOTLIPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	006	LOC. SAN MARTIN
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	007	COSCAMILA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	008	SANTA FE
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	009	OXTOCAPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	010	LAS PALMITAS
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	011	ACHIGCA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	012	TONALAPA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	013	HUEHUECOYOTLA
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	014	ATLITENGO
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	015	JUXTLAHUACA
SECTOR CATASTRAL 002					
CLAVE DE ENTIDAD	DENOMINACION DE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
12	GUERRERO	051	QUECHULTENANGO	002	LOC. COOTLIPA

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 8.00 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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:

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

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

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

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



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

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

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

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

En donde:

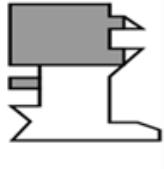
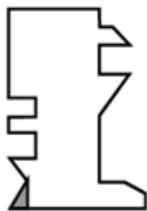
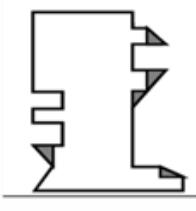
Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

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



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

FACTOR RESULTANTE:

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

$$\text{Fre} = \text{Fzo} \times \text{Fub} \times \text{Ffe} \times \text{Fir} \times \text{Fsu}$$

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:

FÓRMULA APLICABLE 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.

USO	POR USO y POR CLASIFICACION				
	C L A S I F I C A C I O N				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUy BUENA
VIDAUTIL 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

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/286/2025**, fechado el día **23 de septiembre**

del año 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/1008/2025 de fecha 25 de septiembre del año 2025** queda 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 mediante el Estudio de mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 4.02 % y un 2.52 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 2,809.38 % y 4,462.72 % respectivamente.**

Así mismo el H. Ayuntamiento municipal constitucional de Quechultenango, Guerrero, con apoyo del personal de la Dirección de catastro municipal, en el sector catastral 001, para el presente Proyecto **se propone incrementar el 5.53 % promedio en Valores de Uso de Suelo Urbano, el 5 % promedio en Valores de Suelo Rustico y el 5 % en Valores de Construcción, respecto a la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, del ejercicio fiscal 2025**, dichos incrementos quedan de acuerdo a la siguiente tabla:

Nombre de Colonias, Barrios y Fraccionamientos	Incremento en UMAS.
SECTOR CATASTRAL 001	
Colonia Centro	1.31 a 1.45
Barrio Manila	1.26 a 1.32
Barrio el Refugio	1.04 a 1.10
Colonia las Brisas	0.90 a 0.94
Lotificación el Pochote	1.89 a 2.09
Fraccionamiento las Parotas	1.50 a 1.69
Fraccionamiento la Providencia	1.50 a 1.67
Fraccionamiento el Huerto	1.89 a 2.07
Fraccionamiento Santa Fe	1.87 a 1.96
Fraccionamiento Linda Vista	1.23 a 1.29
Fraccionamiento Río Azul	1.23 a 1.29
Colonia Españita	1.04 a 1.09
Localidad San Martín	0.85 a 0.89
SECTOR CATASTRAL 002 (Colonias de la Localidad Colotlipa)	
Centro	1.30 a 1.36
España	1.03 a 1.08
El Mirador	0.96 a 1.01
Buena Vista	1.04 a 1.09
San Juan	1.05 a 1.08

De la misma manera se agregó la lotificación denominada **La Españita** y el fraccionamiento **Lomas del Pedregal**, asignándoles Valores homologados a Colonias con condiciones similares.

Así mismo en la Tabla de Construcciones, para el ejercicio fiscal 2026, se agregaron nuevos conceptos de acuerdo a lo siguiente: en el uso comercial se adicionaron clases con las siguientes claves: COG, COH, COI, COJ, COK, COL, COM y CON, asignándole un valor homologado, así mismo se agregaron los usos de: **equipamiento, instalaciones especiales y elementos accesorios**.

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 **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas 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 **Quechultenango**, 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 rural, 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 respetar las actualizaciones moderadas de los valores catastrales de suelo rural, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Quechultenango**, Guerrero, en el artículo 9 del impuesto predial, mantiene la tasa de 7.5 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 propone un incremento promedio en un **5.53 %** en los valores catastrales de suelo urbano, el **5%** en valores de construcción y **5%** en valores de suelos rurales como consta en la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

En el considerando cuarto de la iniciativa, cita textual lo siguiente: "la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Quechultenango, Guerrero, con apoyo del personal de la Dirección de Obras Pública 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 que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores

comerciales, representan un **4.02 %** y un **2.52 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,809.38 %** y **4,462.72 %** respectivamente.

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

“ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del municipio de **Quechultenango**, 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/286/2025 fechado el 23 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/GC/1008/2025, de fecha 25 de septiembre de 2025 emite contestación de la manera siguiente:

“su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.

Se observó que derivado del Estudio de mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **4.02 %** y un **2.52 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,809.38 %** y **4,462.72 %** respectivamente.

Así mismo el H. Ayuntamiento municipal constitucional de Quechultenango, Guerrero, con apoyo del personal de la Dirección de catastro municipal, en el sector catastral 001, para el presente Proyecto se propone incrementar el 5.53

% promedio en Valores de Uso de Suelo Urbano, el 5 % promedio en Valores de Suelo Rustico y el 5 % en Valores de Construcción, respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero”.

Que en sesión iniciada el 09 y concluida el 10 y en sesión del 16 de diciembre del 2025, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “*Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Quechultenango, 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 435 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 QUECHULTENANGO, 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 **Quechultenango**, 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), 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.

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 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, terrenos de monte alto sin explotación forestal, terrenos de monte alto susceptibles a explotación forestal, así como terrenos de explotación minera; el valor catastral será aplicado por hectárea.

SECTOR CATASTRAL	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALORES EN UMA 2026 POR HECTÁREA	
			DISTANCIA A VÍAS DE COMUNICACIÓN O CENTRO DE CONSUMO	
			MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego	260.03	161.5845
000	2	Terrenos de Humedad	210.042	129.2655
000	3	Terrenos de Temporal	168.042	96.957
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	126.042	64.6275
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	84.0105	48.4785
000	6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	63.021	33.432



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 EXPLOTACION FORESTAL.

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

I.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2026.

SECTOR CATASTRAL 001 y 002

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 Quechultenango, barrios, colonias y localidades, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026, POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001(QUECHULTENANGO)				
COLONIA 001 (CENTRO)				
001	001	001	HERÓICO COLEGIO MILITAR	1.94
001	001	002	VICENTE GUERRERO	1.40
001	001	003	POLOLOAPAN	1.29
001	001	004	CUAHUTÉMOC	1.50
001	001	005	INDEPENDENCIA	1.50
001	001	006	MORELOS	1.50
001	001	007	IGNACIO ALLENDE	1.50
001	001	008	LAS FLORES	1.50
001	001	009	UNIDAD GUERRERENSE	1.50
001	001	010	JUAN N. ÁLVAREZ	1.18
001	001	011	NICOLÁS BRAVO	1.31
001	001	012	ALDAMA	1.50
001	001	013	HIDALGO	1.62
001	001	014	CHAPULTEPEC	1.50

001	001	015	GUILLERMO PRIETO	1.29
001	001	016	BENITO JUÁREZ	1.17
001	001	017	BOULEVARD (ANTERIORMENTE CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS JUXTLAHUACA)	2.50
001	001	018	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRES UBICADO EN EL PUNTO DENOMINADO LAS COYOTERAS	1.09
001	001	019	LEONA VICARIO	1.09
001	001	020	ALVARO OBREGÓN	1.09

COLONIA 002 BARRIO MANILA

001	002	001	MORELOS	1.50
001	002	002	LIBERTAD	1.29
001	002	003	IGNACIO ZARAGOZA	1.17
001	002	004	20 DE NOVIEMBRE	0.87
001	002	005	UNIDAD GUERRERENSE	1.47
001	002	006	JUAN N. ÁLVAREZ	1.17
001	002	007	NICOLÁS BRAVO	1.31
001	002	008	MIGUEL HIDALGO	1.62
001	002	009	CHAPULTEPEC	1.50

COLONIA 003 BARRIO EL REFUGIO				
001	003	001	CUAUHTÉMOC	1.29
001	003	002	AMBROSIO FIGUEROA	1.08
001	003	003	LAS BRISAS	1.08
001	003	004	NICOLÁS BRAVO	1.08
001	003	005	MIGUEL HIDALGO	1.08
001	003	006	GUILLERMO PRIETO	1.08
001	003	007	FRANCISCO VILLA	1.08
001	003	008	SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ	1.04
001	003	009	PROLONGACIÓN LAS BRISAS	1.05
COLONIA 004 LAS BRISAS				
001	004	001	LAS BRISAS	1.04
001	004	002	REFORMA	0.86
001	004	003	HERMENEGILDO GALEANA	0.87
001	004	004	EMILIANO ZAPATA	0.86
001	004	005	HÉROES DEL SUR	0.86

001	004	006	FRANCISCO VILLA	0.86
001	004	007	RICARDO FLORES MAGÓN	0.86
001	004	008	RÍO PETATLÁN	1.29
001	004	009	PROLONGACIÓN LAS BRISAS	1.04
001	004	010	CALLES SIN NOMBRE	0.86
COLONIA 005 EL HILAMAR				
001	005	001	LAS BRISAS	1.04
001	005	002	AMBROSIO FIGUEROA	0.87
001	005	003	MIGUEL HIDALGO	0.87
001	005	004	PROLONGACIÓN AMBRACIO FIGUEROA	0.87
001	005	005	21 DE MARZO	0.87
001	005	006	31 DE MARZO	0.87
001	005	007	15 DE AGOSTO	0.87
001	005	008	PROLONGACIÓN JUAN N. ÁLVAREZ	0.87
001	005	009	JUSTO SIERRA	0.90
001	005	010	ARMADO NERVO	0.88

001	005	011	ELISA ACUÑA	0.87
001	005	012	FELIPE ANGELES	0.87
001	005	013	MELCHOR OCAMPO	0.87
001	005	014	DOLORES JIMÉNEZ	0.87
001	005	015	MARIANO ABASOLO	0.87
001	005	016	ROSARIO IBARRA	0.87
001	005	017	JOSEFA ORTÍZ	0.87
001	005	018	RITA CETINA	0.87
001	005	019	LÁZARO CARDENAS	0.87
001	005	020	CALLES SIN NOMBRE	0.87
(006) LOTIFICACION “EL POCHOTE”				
001	006	001	BOULEVARD CARRETERA ESTATAL JUXTLAHUIACA) (ANTERIORMENTE PETAQUILLAS)	2.50
001	006	002	UNIDAD GUERRERENSE	1.98
001	006	003	EVA CAMPOS	1.98
001	006	004	MARÍA A. RAMÍREZ	1.98
001	006	005	CALLEJON SIN NOMBRE	1.98
(007) FRACCIONAMIENTO LAS PAROTAS				

001	007	001	ALCATRAZ	1.58
001	007	002	GIRASOL	1.58
001	007	003	ORQUÍDEAS	1.58
001	007	004	AMAPOLA	1.58
001	007	005	AZUCENA	1.58
001	007	006	BEGONIA	1.58
001	007	007	CAMELIA	1.58
001	007	008	BOULEVARD (ANTERIORMENTE CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS-JUXTLAHUACA)	2.50

(008) FRACTIONAMIENTO LA PROVIDENCIA

001	008	001	YOLANDA BELLO MARTÍNEZ	1.58
001	008	002	JOSÉ GUTIÉRREZ CARBAJAL	1.58
001	008	003	ROLANDO MORLET MARTÍNEZ	1.58
001	008	004	HERMANOS GUTIÉRREZ BELLO	1.58
001	008	005	CONSUELO MARTÍNEZ MELÉNDEZ	1.58
001	008	006	MARIO GUTIÉRREZ GERVASIO	1.58
001	008	007	HERMILA CARBAJAL	1.58

001	008	008	HERMANOS CARBAJAL RODRÍGUEZ	1.58
001	008	009	HERMANOS RAMÍREZ	1.58
001	008	010	BOULEVARD (ANTERIORMENTE CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS- JUXTLAHUACA)	2.50
(009) FRACCIONAMIENTO EL HUERTO				
001	009	001	BOULEVARD (ANTERIORMENTE CARRETERA ESTATAL PETAQUILLAS- JUXTLAHUACA)	2.50
001	009	002	LOS ALMENDROS	1.98
001	009	003	CEREZAS	1.98
001	009	004	GRANADAS	1.98
001	009	005	LOS NARANJOS	1.98
001	009	006	LOS CIRUELOS	1.98
COLONIA: 010 FRACC. SANTA FE, (PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA)				
001	010	001	ALMENDROS	1.96
001	010	002	JACARANDAS	1.96
001	010	003	CEDROS	1.96
001	010	004	AMATES	1.96
001	010	005	ROBLES	1.96

001	010	006	ENCINOS	1.96
(011) FRACCIONAMIENTO LINDA VISTA (ANTERIORMENTE PUNTO DENOMINADO LA CRUZ DE LOS MANGOS)				
001	011	001	RÍO PETATLÁN	1.29
001	011	002	RÍO BALSAS	1.29
001	011	003	RÍO ATOYAC	1.29
001	011	004	RÍO COYUCA	1.29
001	011	005	RÍO NEXPA	1.29
001	011	006	RÍO COPALA	1.29
001	011	007	RÍO TLAPANEKO	1.29
001	011	008	RÍO TECPAN	1.29
001	011	009	RÍO OMITLÁN	1.29
001	011	010	RÍO AZUL	1.29
001	011	011	RÍO PAPAGAYO	1.29
001	011	012	RÍO MARQUELIA	1.29
(012) FRACCIONAMIENTO RÍO AZUL				
001	012	001	RÍO AZUL	1.29

001	012	002	CARRETERA QUECHULTENANGO- COOTLIPAN	1.29
001	012	003	RÍO HUACAPA	1.29
001	012	004	RÍO BALSAS	1.29
001	012	005	RÍO PAPAGAYO	1.29
001	012	006	RÍO BRAVO	1.29
001	012	007	RÍO LERMA	1.29
001	012	008	RÍO AMAZONAS	1.29
001	012	009	RÍO BLANCO	1.29
(013) BARRIO ESPAÑITA				
001	013	001	CALLE ALLENDE	1.09
001	013	002	NINA	1.09
001	013	003	AV. ESPERANZA	1.08
001	013	004	ANDADOR 24 DE DICIEMBRE	1.08
001	013	005	ANDADOR 20 DE NOVIEMBRE	1.09
001	013	006	ANDADOR 30 DE JUNIO	1.08
001	013	007	CALLE LOS MANGOS	1.08

001	013	008	ANDADOR 24 DE FEBRERO	1.08
001	013	009	ANDADOR 12 DE OCTUBRE	1.08
001	013	010	ANDADOR 10 DE MAYO	1.08
001	013	011	BENITO JUÁREZ	1.08
001	013	012	CIMAL	1.08
001	013	013	MANANTIALES	1.08
001	013	014	PEDREGAL	1.08
001	013	015	PRIMAVERA	1.08
001	013	016	JUVENTUD	1.08
001	013	017	AMATE	1.08
001	013	018	VILLA DEL SOL	1.08
001	013	019	EL PARAÍSO	1.08
001	013	020	MADRID	1.08
(014) LOTIFICACION DENOMINADO "LA ESPAÑITA"				
001	014	001	CORONEL ITALIANO RAMÍREZ	1.09
001	014	002	DR. EUSEBIO MENDOZA ÁVILA	1.09

001	014	003	DR. EPIFANIO MARTÍNEZ BARRERA	1.09
(015) FRANCCIONAMIENTO "LOMAS DEL PEDREGAL"				
001	015	001	JUSTO SIERRA	1.12
001	015	002	16 DE SEPTIEMBRE	1.12
001	015	003	5 DE MAYO	1.12
001	015	004	01 DE MARZO	1.12
001	015	005	10 DE MAYO	1.12
001	015	006	21 DE FEBRERO	1.12
001	015	007	12 DE OCTUBRE	1.12
001	015	008	20 DE NOVIEMBRE	1.12
(016) LOCALIDAD SAN MARTÍN				
001	016	001	NIÑOS HÉROES	0.89
001	016	002	TEPEYAC	0.89
001	016	003	LAS CRUCES	0.89
001	016	004	VERGELIA	0.89
001	016	005	ANDADOR SIN NOMBRE	0.89

001	016	006	CALLE SIN NOMBRE	0.89
(017) LOCALIDAD COSCAMILA				
001	017	001	BERNANDO ORTEGA	0.83
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	017	003	CALLE LA JUVENTUD	0.83
(018) LOCALIDAD SANTA FÉ				
001	018	001	JUAN N. ÁLVAREZ	0.95
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	0.83
001	018	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	018	004	CALLE PRINCIPAL	0.83
(019) LOCALIDAD OXTOCAPA				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.83
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	019	003	CALLE PRINCIPAL	0.83
(020) LOCALIDAD LAS PALMITAS(OXTOCAPA)				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.83

001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
(021) LOCALIDAD ACHIGCA				
001	021	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.83
001	021	002	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.83
(022) LOCALIDAD TONALAPA				
001	023	001	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	023	002	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.83
(024) LOCALIDAD HUEHUECOYOTLA				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.83
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
(023) LOCALIDAD ATLITENGO				
001	023	001	CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE	0.83
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
(024) LOCALIDAD JUXTLAHUACA				
001	024	001	CARRETERA JUXTLAHUACA	COOTLIPAN 0.83
001	024	002	CALLEJONES SIN NOMBRE	0.83

SECTOR CATASTRAL (002) LOCALIDAD COOTLIPA				
(001) COLONIA CENTRO				
002	001	001	HIDALGO	1.18
002	001	002	GALEANA	1.29
002	001	003	MORELOS	1.62
002	001	004	NERI	1.40
002	001	005	RÍO AZUL	1.40
002	001	006	BENITO JUÁREZ	1.17
002	001	007	VICENTE GUERRERO	1.29
002	001	008	ÁLVAREZ	1.50
002	001	009	CONSTITUCIÓN	1.50
002	001	010	INDEPENDENCIA	1.29
002	001	011	ALLENDE	1.29
002	001	012	NICOLÁS BRAVO	1.29
002	001	013	JUAN SÁNCHEZ ANDRACA	1.49
002	001	014	SAN FRANCISCO	1.29

(002)COLONIA ESPAÑA				
002	002	001	EMILIANO ZAPATA	1.08
002	002	002	CUAHUTÉMOC	1.08
002	002	003	REFORMA	1.08
002	002	004	HIDALGO	1.08
002	002	005	GALEANA	1.08
002	002	006	MORELOS	1.08
002	002	007	NICOLÁS BRAVO	1.08
002	002	008	JUAN SÁNCHEZ ANDRACA	1.08
002	002	009	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.08
(003)COLONIA EL MIRADOR				
002	003	001	REFORMA	1.08
002	003	002	5 DE MAYO	1.00
002	003	003	18 DE MARZO	1.00
002	003	004	16 DE SEPTIEMBRE	1.00
002	003	005	20 DE NOVIEMBRE	1.00

002	003	006	21 DE MARZO	1.00
002	003	007	TODAS LAS CALLE SIN NOMBRE	1.00
(004)COLONIA BUENA VISTA				
002	004	001	AV. JUAN SÁNCHEZ ANDRACA	1.09
002	004	002	CALLE SAN FRANCISCO	1.18
002	004	003	NICOLÁS BRAVO	1.08
002	004	004	EMILIANO ZAPATA	1.08
002	004	005	CUAHUTÉMOC	1.08
002	004	006	VICENTE GUERRERO	1.08
002	004	007	INDEPENDENCIA	1.08
002	004	008	BENITO JUÁREZ	1.08
(005)COLONIA: SAN JUAN				
002	005	001	VICENTE GUERRERO	1.29
002	005	002	INDEPENDENCIA	1.08
002	005	003	BENITO JUÁREZ	1.08
002	005	004	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	1.09

002	005	005	LOS AMATES	1.08
002	005	006	BENITO JUÁREZ	1.04
002	005	007	13 DE SEPTIEMBRE	1.03
002	005	008	27 DE SEPTIEMBRE	1.03
002	005	009	16 DE SEPTIEMBRE	1.03
002	005	010	REFORMA	1.03

III.- TABLAS 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 vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado 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 m². 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 vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 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 dasas 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 dasas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.



BUENA

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

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

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

MUY BUENA

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

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

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

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

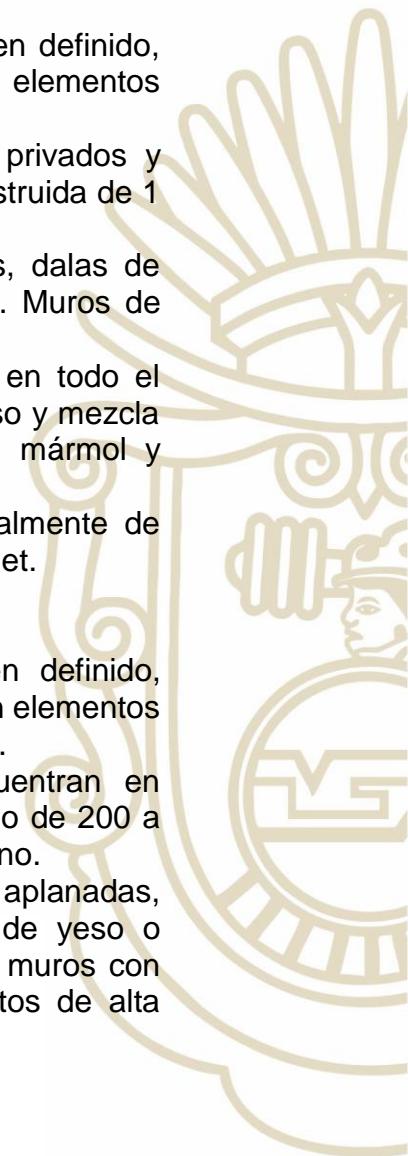
Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

LUJO

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

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

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



calidad.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S 2026(UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN) POR M ² .
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.64
	ECONÓMICA	HAB	1.03
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.29
	REGULAR	HAD	1.53
	INTERÉS MEDIO	HAE	3.10
	BUENA	HAF	4.65
	MUY BUENA	HAG	6.46
	DE LUJO	HAH	7.86

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

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

LUJO

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

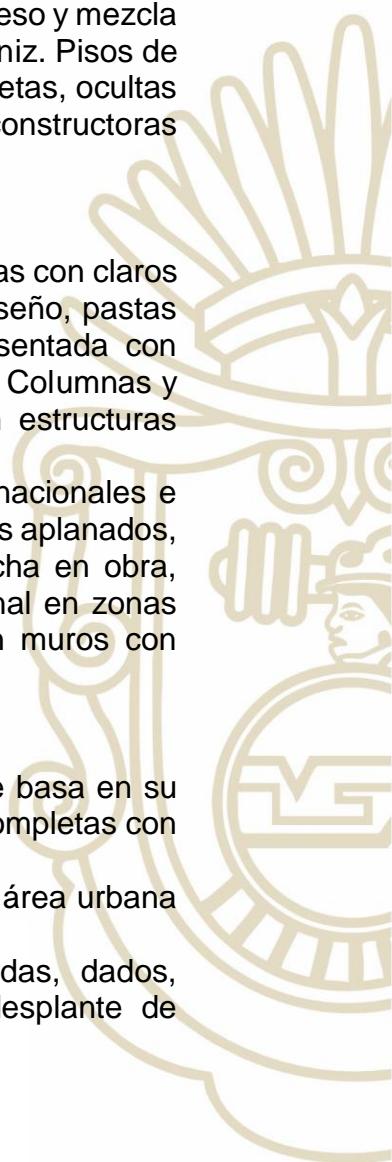
Materiales en mármoles y canteras, detalles de minerales preciosos nacionales e importación de la más alta calidad en Muros interiores y exteriores. Muros aplanados, acabado en pasta texturizada y detalles artesanales de cenefas, hecha en obra, pintura vinílica de buena calidad, lambrín de mármol o cantera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

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 cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratabes 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, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.

TIENDA 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.

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.

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.

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UMA'S (UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN) POR M ² . EN 2026
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.16
	REGULAR	COB	3.26
	BUENA	COC	9.17
	MUY BUENA	COD	13.56
	DE LUJO	COE	15.60
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COF	24.09
	TIENDA DE AUTO SERVICIO	COG	24.55
	TIENDA DE AUTO SERVICIO CON ESTACIONAMIENTO	COH	25.55
	CASA DE HUESPEDES	COI	14.90
	HOTEL/MOTEL CLASE ECONÓMICA	COJ	20.10
	HOTEL/MOTEL CLASE MEDIA	COK	23.50
	HOTEL/MOTEL CLASE DE LUJO	COL	26.70
	RESTAURANTES	COM	34.50
	GIMNASIO	CON	25.00

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 EN UMA/M ² .
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	11.69
	LIGERA	INB	14.95
	MEDIANA	INC	20.45
	PESADA	IND	23.59

INSTALACIONES ESPECIALES.

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.

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA'S 2026.(UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACION) POR M ³
INSTALACIONES ESPECIALES	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEA	2.89
	CISTERNAS POR METROS CÚBICOS	IEB	4.31

EQUIPAMIENTOS

SALON 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.

ESCUELAS PRIVADA: 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.

LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS: Construcciones con materiales de mediana calidad; destinado para prestación de servicios de análisis clínicos,

regularmente realizando pruebas y exámenes médicos a través de muestras biológicas.

FARMACIA CON SERVICIOS DE CONSULTORIOS

Construcciones destinadas a la atención médica básica; construidas con materiales de mediana calidad; destinado para prestación de servicios médico y venta de medicamentos.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA/M ²
EQUIPAMIENTO	SALÓN DE EVENTOS O CENTROS SOCIALES	AQA	16.10
	ESCUELAS PRIVADA	AQB	17.50
	LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS	AQC	14.86
	FARMARIA CON SERVICIOS DE CONSULTORIOS	AQD	15.50

ELEMENTOS ACCESORIOS

DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES: El depósito de combustibles o tanque de combustibles gasolina, diesel y gas LP, forma parte de las instalaciones especiales, y es un contenedor normalmente para líquidos flamables, el cual debe ser un almacenamiento seguro de combustible, utilizados en las gasolineras para almacenar gasolina y diesel, hechas de estructuras de calidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados, pisos variados y adecuadas construidos de techos específicos y adecuados, acabados y aplazados medios, los tanques de doble pared cuentan con dos paredes, una interna y una externa, que proporcionan mayor seguridad al evitar que las fugas lleguen al entorno entre las dos paredes hay un espacio donde se retiene el producto fugado, el cual es detectado por los **sistemas de seguridad**, permitiendo se tomen las acciones pertinentes son Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento, Instalaciones especiales con ductos de aire, construcción realizada por empresas constructoras con especialistas.

Los métodos paramétricos, se calcula por metros cúbicos y convertidos en litros ya que son dos unidades métricas comunes para el cálculo de volumen, (1 metro cúbico=1,000 litros) para convertir metros cúbicos (m³) a litros (L), se multiplica la cantidad de metros cúbicos por 1000, ya que 1 metro cúbico equivale a 1000

litros. Por ejemplo, si tienes 0.5 m³, el cálculo es 0.5 x 1000 = 500 litros, puesto que la gasolina y diésel su almacenamiento corresponde a depósito subterráneo y el gas LP, su almacenamiento es través de tanques estacionarios, de ahí que sus métodos paramétricos es por metros cúbicos.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA/M ³ .
ELEMENTOS ACCESORIOS	DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES POR UNIDAD	EAA	43.95

OBRAS COMPLEMENTARIAS

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, subterráneos y/o techumbre, 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.

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 empresas constructoras especializadas.

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

BARDAS DE TABIQUE. 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, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

ÁREAS JARDINADAS. Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR EN UMA/M ² .
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	1.42
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	2.40
	ALBERCA	OCC	0.67
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCD	0.67
	BARDAS DE TABIQUE	OCE	1.08
	ÁREAS JARDINADAS	OCF	0.40

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 **Quechultenango**, 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 **Quechultenango**,



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 **Quechultenango**, 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 435 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 QUECHULTENANGO, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)