

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 San Luis Acatlán, 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 **San Luis Acatlán**, 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/MSL/197/2025, de fecha 13 de octubre de 2025, el Ciudadano Dr. Adair Hernández Martínez, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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/0317-61/2025 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 **San Luis Acatlán, 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 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 **San Luis Acatlán, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, 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.- 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, 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; lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad, se concluye que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **11.91%** y un **1.07%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **1467.68%** y **10290.57%** respectivamente, lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo para el ejercicio fiscal 2026.

Así mismo se proponen los siguientes incrementos:

En la Col. Centro y Barrio de Playa Larga, de 1.29 a 1.35 UMAS.

En el Barrio San Miguel de la calle 2 de Abril de 1.29 a 1.35 UMAS, de la calle Quintana Roo a la calle Galeana de 0.95 a 1.00 UMAS.

En el Barrio San Isidro de la calle Del Trabajo a la calle Vista Hermosa de 1.29 a 1.35 UMAS, de la calles Juan N. Álvarez a la calle Municipio en Cambio 0.80 a 0.84 UMAS, de la calle San Marcos a calle sin nombre de 0.77 a 0.81 UMAS.

En el barrio de la Villa de 0.80 a 0.84 UMAS.

En todas las Localidades de 0.66 a 0.69 UMAS.

Representando un porcentaje de incremento promedio del **5% en los valores de suelo urbano**, respecto a la tabla de valores catastrales del ejercicio fiscal 2025, en los valores de construcción se propone un incremento del **1.15%** respecto a las tablas de valores catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2025, así mismo se mantendrá la misma tasa de **10 al millar** anual en la ley de ingresos para el ejercicio fiscal 2026; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 50% en el mes de enero, el 10% en febrero, 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 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 para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, **se establece una zona catastral, estableciendo dos 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, de acuerdo a la siguiente tabla:**

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Usos de Suelo
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	Terrenos Rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520001	SAN LUIS ACATLÁN
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520002	LOS ACHOTES
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520018	PIEDRA ANCHA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520012	JOLOTICHAN
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520015	MIAHUICHAN
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520021	POZA VERDE
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520013	LOMA BONITA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520061	JICAMALTEPEC
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520092	SANLUISITO
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520007	EL CARMEN
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520008	CUANACAXTITLAN
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520026	YOLOXOCHITL

12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520069	NEJAPA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520149	RENACIMIENTO
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520003	ARROYO CUMIAPA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520062	CAMALOTILLO
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520010	HORCASITAS
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520025	TLAXCALIXTLAHUACA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520004	ARROYO MIXTECOLAPA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520017	PASCALA DEL ORO
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520151	COL. SANTA CRUZ DEL MESÓN
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520043	LLANO SILLETA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520009	PUEBLO HIDALGO
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520020	POTRERILLO CUAPINOLE

12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520037	TUXTEPEC
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520160	PLAN DE IGUALA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520006	BUENA VISTA
12	Guerrero	052	SAN LUIS ACATLÁN	120520022	RIO IGUAPA

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
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	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
<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50
<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	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*

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

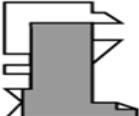
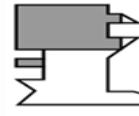
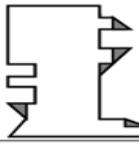
En donde:

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*

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

FFo = EPa + EPp + EAc + EAi

E). FACTOR DE SUPERFICIE. (F_{su}) Variación de 0.62 a 1.00

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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				
<i>Habitacional, Habitacional con Comercio</i>	30	50	50	60	70
<i>Hoteles, Deportivos y Gimnasios</i>	30	40	50	60	70
<i>Terminales y Comunicaciones</i>	10	20	30	40	50
<i>Oficinas y Comercios</i>	20	40	50	60	70
<i>Abasto</i>	10	20	30	40	
<i>Industria</i>	20	30	50	60	

Hospitales	30	35	40	45
------------	----	----	----	----

FORMULA APPLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

En donde: Fed $((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10) / VU$

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número SG/237/2025, fechado el 01 de octubre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio SFA/SI/CGC/1090/2025 de fecha 08 de octubre del 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 de terreno y construcción representan en promedio un 11.91% y un 1.07% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,467.68% y 10,290.57% respectivamente, las cuales presentan los siguientes incrementos:**

En la Col. Centro y Barrio de Playa Larga, de 1.29 a 1.35 UMAS.

En el Barrio San Miguel de la calle 2 de Abril de 1.29 a 1.35 UMAS, de la calle Quintana Roo a la calle Galeana de 0.95 a 1.00 UMAS.

En el Barrio San Isidro de la calle Del Trabajo a la calle Vista Hermosa de 1.29 a 1.35 UMAS, de la calles Juan N. Álvarez a la calle Municipio en Cambio 0.80 a 0.84 UMAS, de la calle San Marcos a calle sin nombre de 0.77 a 0.81 UMAS.

En el barrio de la Villa de 0.80 a 0.84 UMAS.

En todas las Localidades de 0.66 a 0.69 UMAS.

Representado un porcentaje de incremento promedio del **5% en los valores de suelo urbano**, respecto a la tabla de valores catastrales del ejercicio fiscal 2025, en los valores de construcción se propone un incremento del **1.15%** respecto a las tablas de valores catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2025.

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 **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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 50% 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de

las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2025, para que el incremento del próximo año 2026 sea el que determine el INEGI, y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

*En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **San Luis Acatlán**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 10 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 presenta actualización en 4.70% en promedio en valores de uso de suelo urbano y el 5.23% en promedio en valores de construcción para el ejercicio fiscal 2026 respecto del ejercicio fiscal anterior, conforme a la validación que autorizó la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado 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.*

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 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **San Luis Acatlán**, 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 SG/245/2025 fechado el 07 de octubre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1090/2025, de fecha 08 de octubre de 2025 emite contestación de la manera siguiente:

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

Se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 11.91% y un 1.07% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 1,467.68% y 10,290.57% respectivamente, por lo que para el presente Proyecto se propone realizar los siguientes incrementos: el 4.70% promedio en los Valores de Uso de Suelo Urbano y el 5.23% promedio en Valores de Construcción, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del Estado de Guerrero por el ejercicio fiscal de 2025”

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 San Luis Acatlán, 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 436 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 SAN LUIS ACATLÁN, 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 **San Luis Acatlán**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

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

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

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	103.09
000	2	Terrenos de Humedad.	90.2
000	3	Terrenos de Temporal.	64.43
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	38.66
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	12.89
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	51.54
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	38.66
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	299.26

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 DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.- TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.

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

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO 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				
(001) COLONIA CENTRO				
001	001	001	AV. HIDALGO	1.35
001	001	002	FRANCISCO I. MADERO	1.35
001	001	003	MORELOS	1.35
001	001	004	CONSTITUCION	1.35
001	001	005	IGNACIO ZARAGOZA	1.35
001	001	006	5 DE MAYO	1.35

001	001	007	16 DE SEPTIEMBRE	1.35
001	001	008	5 DE MAYO	1.35
001	001	009	EL MIRADOR	1.35
001	001	010	MATAMOROS	1.35
001	001	011	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.35
001	001	012	JUAN N. ALVAREZ	1.35
001	001	013	ARTICULO 123	1.35
001	001	014	LA QUEBRADA	1.35
001	001	015	LIBERTAD	1.35
001	001	016	INDUSTRIA	1.35
001	001	017	BELLAS ARTES	1.35
001	001	018	VISTA HERMOSA	1.35
001	001	019	PUENTE ALVARADO	1.35
001	001	020	JUSTO SIERRA	1.35
001	001	021	FCO. SARABIA	1.35
001	001	022	CALLE SIN NOMBRE	1.35
(002) BARRIO DE PLAYA LARGA				
001	002	001	PLAN DE AYUTLA	1.35
001	002	002	NIÑOS HÉROES	1.35
001	002	003	20 DE NOVIEMBRE	1.35
001	002	004	REFORMA	1.35
001	002	005	EL MIRADOR	1.35
001	002	006	16 DE SEPTIEMBRE	1.35
001	002	007	FRANCISCO I. MADERO	1.35
001	002	008	ALTAMIRANO	1.35
001	002	009	IGNACIO ALLENDE	1.35
001	002	010	ABASOLO	1.35
001	002	011	MATAMOROS	1.35
001	002	012	CALLE SIN NOMBRE	1.35
(003) BARRIO DE SAN MIGUEL				
001	003	001	2 DE ABRIL	1.35
001	003	002	QUINTANA ROO	1.00
001	003	003	FRANCISCO JAVIER MINA	1.00
001	003	004	NARCISO MENDOZA	1.00
001	003	005	CRISTÓBAL COLON	1.00
001	003	006	CUAUHTÉMOC	1.00

001	003	007	EMILIANO ZAPATA	1.00
001	003	008	LIBRAMIENTO	1.00
001	003	009	BENITO JUAREZ	1.00
001	003	010	GALEANA	1.00
001	003	011	MALINCHE	0.89
001	003	012	MANUEL RAMIREZ	0.89
001	003	013	CALLE SIN NOMBRE	0.89
(004) BARRIO SAN ISIDRO				
001	004	001	DEL TRABAJO	1.35
001	004	002	VISTA HERMOSA	1.35
001	004	003	JUAN N. ÁLVAREZ	0.84
001	004	004	AGUSTIN DE ITURBIDE	0.84
001	004	005	ACAPULCO	0.84
001	004	006	LA PALMA	0.84
001	004	007	ALLENDE	0.84
001	004	008	CORREGIDORA	0.84
001	004	009	RUBEN DARIO	0.84
001	004	010	MUNICIPIO EN CAMBIO	0.84
001	004	011	SAN MARCOS	0.81
001	004	012	VICENTE GUERRERO	0.81
001	004	013	CALLE SIN NOMBRE	0.81
(005) BARRIO DE LA VILLA				
001	005	001	INDEPENDENCIA	0.84
001	005	002	LA PALMA	0.84
001	005	003	CONSTITUCION	0.84
001	005	004	INDUSTRIA	0.84
001	005	005	BELLAS ARTES	0.84
001	005	006	PROGRESO	0.84
001	005	007	5 DE FEBRERO	0.84
001	005	008	16 DE SEPTIEMBRE	0.84
001	005	009	BAJA CALIFORNIA	0.84
001	005	010	BELLAS ARTES	0.84
001	005	011	NIÑO ARTILLERO	0.84
001	005	012	REFORMA	0.84
001	005	013	20 DE NOVIEMBRE	0.84
001	005	014	ZITLALLI	0.84

001	005	015	CALLE SIN NOMBRE	0.84
LOCALIDADES				
(006) LOS ACHOTES				
001	006	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	006	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	006	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(007) PIEDRA ANCHA				
001	007	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	007	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	007	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(008) JOLOTICHAN				
001	008	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	008	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	008	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(009) MIAHUICHAN				
001	009	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	009	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	009	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(010) POZA VERDE				
001	010	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	010	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(011) LOMA BONITA				
001	011	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	011	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	011	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(012) JICAMALTEPEC				
001	012	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	012	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	012	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(013) SANLUISITO				
001	013	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	013	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	013	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(014) EL CARMEN				
001	014	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69

001	014	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	014	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(015) CUANACAXTITLAN				
001	015	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	015	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	015	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(016) YOLOXOCHITL				
001	016	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	016	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	016	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(017) NEJAPA				
001	017	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	017	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(018) RENACIMIENTO				
001	018	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	018	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(019) ARROYO CUMIAPA				
001	019	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	019	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	019	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(020) CAMALOTILLO				
001	020	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	020	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(021) HORCASITAS				
001	021	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	021	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	021	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(022) TLAXCALIXTLAHUACA				
001	022	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	022	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	022	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(023) ARROYO MIXTECOLAPA				
001	023	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69

001	023	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	023	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(024) PASCALA DEL ORO				
001	024	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	024	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	024	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(026) LLANO SILLETA				
001	026	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	026	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	026	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(027) PUEBLO HIDALGO				
001	027	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	027	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	027	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(028) POTRERILLO CUAPINOLE				
001	028	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	028	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	028	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(029) TUXTEPEC				
001	029	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	029	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	029	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(030) PLAN DE IGUALA				
001	030	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	030	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	030	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(031) BUENA VISTA				
001	031	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	031	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	031	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69
(032) RIO IGUAPA				
001	032	001	AVENIDA PRINCIPAL	0.69
001	032	002	CALLE SIN NOMBRE	0.69
001	032	003	ANDADOR SIN NOMBRE	0.69

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. Claros cortos menores a 3.5



metros. Techos de vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 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.

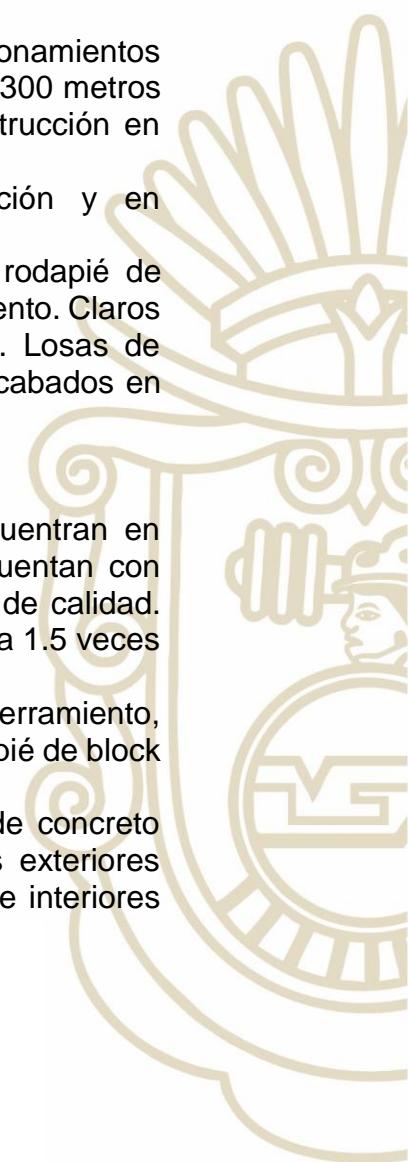
Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados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



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.55
	ECONÓMICA	HAB	0.63
	INTERES SOCIAL	HAC	0.74
	REGULAR	HAD	0.84
	INTERÉS MEDIO	HAE	0.95
	BUENA	HAF	1.26

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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.26
	REGULAR	COB	1.89
	BUENA	COC	2.31

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 **San Luis Acatlán**, 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 **San Luis Acatlán**, 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 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **San Luis Acatlán**, 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 436 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 SAN LUIS ACATLÁN, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)