

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 Miguel Totolapan, 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 Miguel Totolapan**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio 195/PRES/2025, de fecha 10 de octubre de 2025, el Ciudadano Profr. **Arturo Julián Gómez**, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Miguel Totolapan**, 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 Miguel Totolapan**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre de 2025, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-63/2025 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

CONSIDERACIONES

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

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

Totolapan, 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 diez 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 Miguel Totolapan, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.**

CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por **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 y obras complementarias; según su **CLASE**: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, Comercial; económica, regular, buena, muy buena y obras complementarias; estacionamiento descubierto, estacionamiento cubierto, alberca, cancha de futbol, cancha de basquetbol, bardas, áreas ajardinadas, palapas, patios, andadores y banquetas; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.

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

CUARTO. - Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, 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, Mediante el Estudio de Mercado realizado, se concluye que los valores catastrales actuales de uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **13.28 %** y un **1.70 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **704.59 %** y **5,889.31 %** respectivamente. Por lo que para

el presente Proyecto se propone realizar un **incremento del 2.20 % promedio**, en los valores de Uso de Suelo Urbano, con respecto a la Tabla de Valores Catastrales para el ejercicio fiscal de 2025, se incrementa en los siguientes Barrios:

Nombre del Barrio	Incremento en UMAS
San Martín	1.30 a 1.90
San Pablo	1.30 a 1.80
San Juan	1.30 a 1.60
Santiago	1.30 a 1.50

Así mismo se mantendrá la misma tasa de **7.5 al millar** anual en la Ley de Ingresos para el 2026; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, en el segundo mes un descuento del 10% y en el tercer mes un descuento del 8%, 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, 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 del sector 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, a las colonias, barrios y localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:**

SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Nombre de la localidad
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	Terrenos rústicos

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la colonia o localidad
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540269	Agua Escondida (Descombro)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540003	Aguacatitla



12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540157	Ayotla
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540013	Barranca De Iguala
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540014	Barranca De Velázquez (Velázquez)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540019	Buena Vista (San Bartolo)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540195	Buenavista
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540359	Buenavista Del Salto (El Salto)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540190	Campamento De Vacas (El Campamento)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540349	Canoas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540219	Ciénega De Puerto Alegre
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540314	Colonia Del Pedregal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540034	Coronilla

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540268	Cruz De Ocote
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540269	Cuatro Amigos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540223	Cucharillos (Cucharillo)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540038	Cuncla
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540211	Dos Caminos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540002	El Aguacate
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540358	El Anonito
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540302	El Aserradero
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540214	El Barro
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540015	El Barroso
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540265	El Bolinche
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540278	El Bolinche
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540385	El Campamento De Coronilla

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540266	<i>El Capire</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540024	<i>El Carrizal</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540162	<i>El Ceibal (La Ceiba)</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540221	<i>El Colorín</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540035	<i>El Coyol</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540315	<i>El Crucero Del Remance</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540037	<i>El Cuahulote</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540292	<i>El Cuajilote (San Bartolo)</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540368	<i>El Guayabal</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540066	<i>El Mamey</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540234	<i>El Manchón</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540084	<i>El Papayo</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540261	<i>El Pinzán</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540099	<i>El Pinzán Iv</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540104	<i>El Potrero</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540249	<i>El Prisco (Cerro Del Prisco)</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540110	<i>El Querengue</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540334	<i>El Rancho Terrero</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540357	<i>El Rincon Del Naranjo</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540381	<i>El Temaxcal</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540143	<i>El Terrero</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540144	<i>El Terrero</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540338	<i>El Terrero</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540206	<i>El Terrero</i>
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540156	<i>El Zapote</i>

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540042	Encino Amarillo (El Encino)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540196	Espanta Ruines
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540166	Gama (Puerto De Gama)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540046	Guacamayas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540050	Hacienda Vieja
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540319	Huerta La Ciénega De La Vaca (Los Parrandos)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540051	Huerta Vieja (Huerta Vieja Chica)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540312	La Cañada
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540027	La Ciénega
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540032	La Comunidad
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540044	La Gavia
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540049	La Hacienda De Las Palmas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540295	La Joya
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540071	La Mesa (Las Mesas)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540353	La Mina
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540372	La Monera
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540235	La Mozimba
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540236	La Parota Del Arado
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540209	La Shascua (Las Shascuitas)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540026	La Sidra
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540146	La Tinaja (Santa Cruz Tinaja)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540081	La Tuna (La Palmada)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540052	Laguna De Hueyanalco
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540058	Laguna Seca
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540390	Las Conchitas

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540350	Las Cuevas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540048	Las Hebillas (Las Habillas)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540232	Las Juntas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540170	Las Latas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540070	Las Mesas I
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540085	Las Parotas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540306	Las Parotas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540340	Las Trancas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540383	Las Trojitas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540147	Las Tunas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540152	Las Ventanas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540187	Linda Vista
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540186	Lomillos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540011	Los Bancos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540017	Los Bejucos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540020	Los Cajones
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540029	Los Ciruelos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540043	Los Encinos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540351	Los Fresnos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540047	Los Guajes
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540161	Los Laureles
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540171	Los Limones
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540275	Los Llanitos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540371	Los Magueyes
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540388	Los Manguitos

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540238	Los Naranjos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540239	Los Nopales
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540354	Los Parejos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540243	Los Pericos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540344	Los Pinos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540355	Los Ramírez
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540356	Los Salinas
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540286	Los Tepehuajes
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540263	Los Tepetates
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540151	Los Varales (El Varal)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540184	Lumbreras
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540076	Nenzintla I
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540080	Otatlán
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540279	Palo Chino
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540240	Palos Altos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540304	Palos Altos (Uno)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540082	Palos Altos (Palos Altos Dos)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540083	Pandoloma
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540241	Paso Del Nopal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540242	Peña Prieta
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540090	Pericotepec
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540092	Petlacala
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540244	Piedra Concha
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540094	Piedras Grandes
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540247	Plan De La Cruz

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540376	Plan De Yesqueros (Los Yesqueros)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540281	Plan Verde
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540107	Puerto Alegre
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540282	Puerto Chichalaco
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540224	Puerto De La Galera (La Galera)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540307	Puerto De Mala Ladera
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540283	Puerto Progreso
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540327	Ranchito Del Duraznal
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540379	Rancho Nuevo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540111	Rancho Viejo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540291	Rancho Viejo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540335	Rancho Viejo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540112	Real De Tepantitlán
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540298	Rincón De La Pastoría
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540119	Sacahuaje
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540121	San Antonio De La Gavia
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540124	San Francisco
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540179	San Gregorio
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540125	San Jerónimo
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540126	San José
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540022	San Juan Tehuehuetla (Capulín Tehuehuetla)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540001	San Miguel Totolapan
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540128	San Miguelito
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540130	San Nicolás Del Oro
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540133	San Pedro Cuauhtémoc

12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540093	San Pedro Pezuapan
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540134	San Rafael
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540135	Santa Catarina
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540188	Santa Elena
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540285	Santa Fe
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540136	Santa María De Las Flores (El Machero)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540137	Santa María Sur
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540138	Santo Tomás (Cuadrilla De Santo Tomás)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540139	Tacambarito
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540145	Tierra Blanca
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540185	Toro Muerto
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540149	Valle Luz
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540389	Vallecitos
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540301	Varales
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540153	Villa Hidalgo (El Cubo)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540055	Ximotla (Jimotla)
12	Guerrero	54	San Miguel Totolapan	120540155	Yolotla

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$Ffe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
	0.00	0.0%	0.00	1.00
	0.01	1.0%	0.02	0.98
	0.02	2.0%	0.04	0.96
	0.03	3.0%	0.06	0.94
	0.04	4.0%	0.07	0.93
	0.05	5.0%	0.08	0.92
	0.06	6.0%	0.10	0.90

	0.08	8.0%	0.12	0.88
	0.10	10.0%	0.14	0.86
	0.12	12.0%	0.16	0.84
	0.16	16.0%	0.19	0.81
	0.20	20.0%	0.22	0.78
	0.24	24.0%	0.24	0.76
	0.28	28.0%	0.25	0.75
	0.32	32.0%	0.27	0.73
	0.36	36.0%	0.28	0.72
	0.40	40.0%	0.30	0.70
	0.50	50.0%	0.32	0.68
	0.60	60.0%	0.34	0.66
	0.80	80.0%	0.37	0.63
	1.00	100.0%	0.40	0.60

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

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

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

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

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

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

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

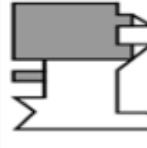
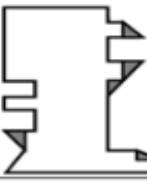
En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

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

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>EAI = Superficie de las áreas irregulares interiores</p> <p>STo= Superficie total del predio</p>
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAi$			

E). FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) 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

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

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

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

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

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO POR EDAD:

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

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **SMT/0191-2025**, fechado el **24 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1006/2025** de fecha **25 de septiembre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: “que su **proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción**, una vez que han sido revisadas se observó que derivado del **Estudio de Mercado** los **valores catastrales actuales de uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 13.28 % y un 1.70 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 704.59 % y 5,889.31 % respectivamente. Por lo que para el presente Proyecto se propone realizar un incremento del 2.20 % promedio, en los valores de Uso de Suelo Urbano, respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero, se incrementa en los siguientes Barrios:**

Nombre del Barrio	Incremento en UMAS
San Martin	1.30 a 1.90
San Pablo	1.30 a 1.80
San Juan	1.30 a 1.60
Santiago	1.30 a 1.50

Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2026””.

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero número 231, esta Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:

CONCLUSIONES.

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **San Miguel Totolapan**, 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 Miguel Totolapan**, 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 y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el Ejercicio Fiscal 2026.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **San Miguel Totolapan**, 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.

*En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **San Miguel Totolapan**, Guerrero, en el **Artículo 8** 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.*

Se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- *Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **San Miguel Totolapan**, 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 **San Miguel Totolapan**, 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 Miguel Totolapan**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número **SMT/0191-2025**, fechado el **24 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1006/2025** de fecha **25 de septiembre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: “que **su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley 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 de uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales representan un **13.28 %** y un **1.70 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **704.59 %** y **5,889.31 %** se propone realizar un **incremento del 2.20 % promedio, en los valores de Uso de Suelo Urbano**, respecto a los valores catastrales del año 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de **Guerrero**, se incrementa en los siguientes Barrios:”

Nombre del Barrio	Incremento en UMAS
San Martín	1.30 a 1.90
San Pablo	1.30 a 1.80
San Juan	1.30 a 1.60
Santiago	1.30 a 1.50

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 y Validados por la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2026** 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”.

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 Miguel Totolapan, 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 438 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELLO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL TOTOLAPAN, 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 Miguel Totolapan**, 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 SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DEL SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR/HA EN UMA POR MENOS DE 20 KM	VALOR/HA EN UMA POR MÁS DE 20 KM
SECTOR CATASTRAL 000				
000	001	TERRENOS DE RIEGO.	90.09	76.33
000	002	TERRENOS DE HUMEDAD.	77.23	62.15
000	003	TERRENOS DE TEMPORAL.	64.36	49.72
000	004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	38.61	24.86
000	005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	18.47	11.89
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	40.26	25.92
000	007	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	23.93	14.42
000	008	TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA.	221.68	188.43

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 de suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia de 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 EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.- TERRENOS DE 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 DEL 2026.**

SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	BARRIO	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² EN UMAS
SECTOR CATASTRAL 001				
BARRIOS				
BARRIO 001 SAN MARTIN				
001	001	001	SALOMON CORDOBA REYES	1.90
001	001	002	NETZAHUALCOYOLT	1.90
001	001	003	EMILIANO ZAPATA	1.90
001	001	004	NIÑOS HEROES	1.90
001	001	005	H. COLEGIO MILITAR	1.90
001	001	006	CONSTITUCION	1.90
001	001	007	CUAUHTEMOC	1.90
001	001	008	DELICIAS	1.90
BARRIO 002 SAN PABLO				
001	002	001	BENITO JUAREZ	1.80
001	002	002	INDEPENDENCIA	1.80
001	002	003	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.80
001	002	004	MIGUEL LERDO DE TEJADA	1.80
001	002	005	DEL CARMEN	1.80
001	002	006	LOMA DE TORREON, BACHILLERES Y DEPOSITO	1.80
BARRIO 003 SAN JUAN				



001	003	001	RAFAEL DEL CASTILLO	1.60
001	003	002	JAIME NUNO	1.60
001	003	003	JUAN R. DE ALARCON	1.60
001	003	004	COLONIA LOPEZ PORTILLO	1.60
001	003	005	COLONIA PIEDRAS NEGRAS	1.60
001	001	006	MIGUEL HIDALGO	1.60

BARRIO 004 SANTIAGO

001	004	001	DEPOSITO	1.50
001	004	002	JUAN N. ALVAREZ	1.50
001	004	003	20 DE NOVIEMBRE	1.50
001	004	004	16 DE SEPTIEMBRE	1.50

LOCALIDADES

LOCALIDAD 005 AGUA ESCONDIDA (DESCOMBRO)

001	005	001	SIN NOMBRE	1.30
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

LOCALIDAD 006 AGUACATITLA

001	006	001	SIN NOMBRE	1.30
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

LOCALIDAD 007 AYOTLA

001	007	001	SIN NOMBRE	1.30
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

LOCALIDAD 008 DE IGUALA

001	008	001	SIN NOMBRE	1.30
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

LOCALIDAD 009 BARRANCA DE VELÁZQUEZ (VELÁZQUEZ)

001	009	001	SIN NOMBRE	1.30
-----	-----	-----	------------	------



001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 010 BUENA VISTA (SAN BARTOLO)				
001	010	001	SIN NOMBRE	1.30
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 011 BUENAVISTA				
001	011	001	SIN NOMBRE	1.30
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 012 BUENAVISTA DEL SALTO (EL SALTO)				
001	012	001	SIN NOMBRE	1.30
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.90
LOCALIDAD 013 CAMPAMENTO DE VACAS (EL CAMPAMENTO)				
001	013	001	SIN NOMBRE	1.30
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 014 CANOAS				
001	014	001	SIN NOMBRE	1.30
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 015 CIÉNEGA DE PUERTO ALEGRE				
001	015	001	SIN NOMBRE	1.30
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 016 COLONIA DEL PEDREGAL				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.30
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 017 CORONILLA				
001	017	001	SIN NOMBRE	1.30
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 018 CRUZ DE OCOTE				



001	018	001	SIN NOMBRE	1.30
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 019 CUATRO AMIGOS				
001	019	001	SIN NOMBRE	1.30
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 020 CUCHARILLOS (CUCHARILLO)				
001	020	001	SIN NOMBRE	1.30
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 021 CUNCLA				
001	021	001	SIN NOMBRE	1.30
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 022 DOS CAMINOS				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.30
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 023 EL AGUACATE				
001	023	001	SIN NOMBRE	1.30
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 024 EL ANONITO				
001	024	001	SIN NOMBRE	1.30
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 025 EL ASERRADERO				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.30
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 026 EL BARRO				
001	026	001	SIN NOMBRE	1.30
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30



LOCALIDAD 027 EL BARROSO				
001	027	001	SIN NOMBRE	1.30
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 028 EL BOLINCHE				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.30
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 029 EL BOLINCHE				
001	029	001	SIN NOMBRE	1.30
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 030 EL CAMPAMENTO DE CORONILLA				
001	030	001	SIN NOMBRE	1.30
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 031 EL CAPIRE				
001	031	001	SIN NOMBRE	1.30
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 032 EL CARRIZAL				
001	032	001	SIN NOMBRE	1.30
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 033 EL CEIBAL (LA CEIBA)				
001	033	001	SIN NOMBRE	1.30
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 034 EL COLORÍN				
001	034	001	SIN NOMBRE	1.30
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 035 EL COYOL				
001	035	001	SIN NOMBRE	1.30

001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 036 EL CRUCERO DEL REMANCE				
001	036	001	SIN NOMBRE	1.30
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 037 EL CUAHULOTE				
001	037	001	SIN NOMBRE	1.30
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 038 EL CUAJILOTE (SAN BARTOLO)				
001	038	001	SIN NOMBRE	1.30
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 039 EL GUAYABAL				
001	039	001	SIN NOMBRE	1.30
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 040 EL MAMEY				
001	040	001	SIN NOMBRE	1.30
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 041 EL MANCHÓN				
001	041	001	SIN NOMBRE	1.30
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 042 EL PAPAYO				
001	042	001	SIN NOMBRE	1.30
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 043 EL PINZÁN				
001	043	001	SIN NOMBRE	1.30
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 044 EL PINZÁN IV				

001	044	001	SIN NOMBRE	1.30
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 045 EL POTRERO				
001	045	001	SIN NOMBRE	1.30
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 046 EL PRISCO (CERRO DEL PRISCO)				
001	046	001	SIN NOMBRE	1.30
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 047 EL QUERENGUE				
001	047	001	SIN NOMBRE	1.30
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 048 EL RANCHO TERRERO				
001	048	001	SIN NOMBRE	1.30
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 049 EL RINCÓN				
001	049	001	SIN NOMBRE	1.30
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 050 EL RINCÓN DEL NARANJO				
001	050	001	SIN NOMBRE	1.30
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 051 EL SALTO				
001	051	001	SIN NOMBRE	1.30
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 052 EL TEMAXCAL				
001	052	001	SIN NOMBRE	1.30
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30



LOCALIDAD 053 EL TERRERO				
001	053	001	SIN NOMBRE	1.30
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 054 EL TERRERO				
001	054	001	SIN NOMBRE	1.30
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 055 EL TERRERO				
001	055	001	SIN NOMBRE	1.30
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 056 EL TERRERO II				
001	056	001	SIN NOMBRE	1.30
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 057 EL ZAPOTE				
001	057	001	SIN NOMBRE	1.30
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 058 ENCINO AMARILLO (EL ENCINO)				
001	058	001	SIN NOMBRE	1.30
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 059 ESPANTA RUINES				
001	059	001	SIN NOMBRE	1.30
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 060 GAMA (PUERTO DE GAMA)				
001	060	001	SIN NOMBRE	1.30
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 061 GUACAMAYAS				
001	061	001	SIN NOMBRE	1.30



001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 062 HACIENDA VIEJA				
001	062	001	SIN NOMBRE	1.30
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 063 HUERTA LA CIÉNEGA DE LA VACA (LOS PARRANDOS)				
001	063	001	SIN NOMBRE	1.30
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 064 HUERTA VIEJA (HUERTA VIEJA CHICA)				
001	064	001	SIN NOMBRE	1.30
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 065 LA CAÑADA				
001	065	001	SIN NOMBRE	1.30
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 066 LA CIÉNEGA				
001	066	001	SIN NOMBRE	1.30
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 067 LA COMUNIDAD				
001	067	001	SIN NOMBRE	1.30
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 068 LA GAVIA				
001	068	001	SIN NOMBRE	1.30
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 069 LA HACIENDA DE LAS PALMAS				
001	069	001	SIN NOMBRE	1.30
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 070 LA JOYA				



001	070	001	SIN NOMBRE	1.30
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 071 LA MESA (LAS MESAS)				
001	071	001	SIN NOMBRE	1.30
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 072 LA MINA				
001	072	001	SIN NOMBRE	1.30
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 073 LA MONERA				
001	073	001	SIN NOMBRE	1.30
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 074 LA MOZIMBA				
001	074	001	SIN NOMBRE	1.30
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 075 LA PAROTA DEL ARADO				
001	075	001	SIN NOMBRE	1.30
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 076 LA SHASCUA (LAS SHASCUITAS)				
001	076	001	SIN NOMBRE	1.30
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 077 LA SIDRA				
001	077	001	SIN NOMBRE	1.30
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 078 LA TINAJA (SANTA CRUZ TINAJA)				
001	078	001	SIN NOMBRE	1.30
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

LOCALIDAD 079 LA TUNA (LA PALMADA)				
001	079	001	SIN NOMBRE	1.30
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 080 LAGUNA DE HUEYANALCO				
001	080	001	SIN NOMBRE	1.30
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 081 LAGUNA SECA				
001	081	001	SIN NOMBRE	1.30
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 082 LAS CONCHITAS				
001	082	001	SIN NOMBRE	1.30
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 083 LAS CUEVAS				
001	083	001	SIN NOMBRE	1.30
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 084 LAS HEBILLAS (LAS HABILLAS)				
001	084	001	SIN NOMBRE	1.30
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 085 LAS JUNTAS				
001	085	001	SIN NOMBRE	1.30
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 086 LAS LATAS				
001	086	001	SIN NOMBRE	1.30
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 087 LAS MESAS I				
001	087	001	SIN NOMBRE	1.30



001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 088 LAS PAROTAS				
001	088	001	SIN NOMBRE	1.30
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 089 LAS PAROTAS				
001	089	001	SIN NOMBRE	1.30
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 090 LAS TRANCAS				
001	090	001	SIN NOMBRE	1.30
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 091 LAS TROJITAS				
001	091	001	SIN NOMBRE	1.30
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 092 LAS TUNAS				
001	092	001	SIN NOMBRE	1.30
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 093 LAS VENTANAS				
001	093	001	SIN NOMBRE	1.30
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 094 LINDA VISTA				
001	094	001	SIN NOMBRE	1.30
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 095 LOMILLOS				
001	095	001	SIN NOMBRE	1.30
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 096 LOS BANCOS				



001	096	001	SIN NOMBRE	1.30
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 097 LOS BEJUCOS				
001	097	001	SIN NOMBRE	1.30
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 098 LOS CAJONES				
001	098	001	SIN NOMBRE	1.30
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 099 LOS CIRUELOS				
001	099	001	SIN NOMBRE	1.30
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 100 LOS ENCINOS				
001	100	001	SIN NOMBRE	1.30
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 101 LOS FRESNOS				
001	101	001	SIN NOMBRE	1.30
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 102 LOS GUAJES				
001	102	001	SIN NOMBRE	1.30
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 103 LOS LAURELES				
001	103	001	SIN NOMBRE	1.30
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 104 LOS LIMONES				
001	104	001	SIN NOMBRE	1.30
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

LOCALIDAD 105 LOS LLANITOS				
001	105	001	SIN NOMBRE	1.30
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 106 LOS MAGUEYES				
001	106	001	SIN NOMBRE	1.30
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 107 LOS MANGUITOS				
001	107	001	SIN NOMBRE	1.30
001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 108 LOS NARANJOS				
001	108	001	SIN NOMBRE	1.30
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 109 LOS NOPALES				
001	109	001	SIN NOMBRE	1.30
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 110 LOS PAREJOS				
001	110	001	SIN NOMBRE	1.30
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 111 LOS PERICOS				
001	111	001	SIN NOMBRE	1.30
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 112 LOS PINOS				
001	112	001	SIN NOMBRE	1.30
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 113 LOS RAMÍREZ				
001	113	001	SIN NOMBRE	1.30

001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 114 LOS SALINAS				
001	114	001	SIN NOMBRE	1.30
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 115 LOS TEPEHUAJES				
001	115	001	SIN NOMBRE	1.30
001	115	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 116 LOS TEPETATES				
001	116	001	SIN NOMBRE	1.30
001	116	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 117 LOS VARALES (EL VARAL)				
001	117	001	SIN NOMBRE	1.30
001	117	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 118 LUMBRERAS				
001	118	001	SIN NOMBRE	1.30
001	118	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 119 NENZINTLA I				
001	119	001	SIN NOMBRE	1.30
001	119	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 120 OTATLÁN				
001	120	001	SIN NOMBRE	1.30
001	120	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 121 PALO CHINO				
001	121	001	SIN NOMBRE	1.30
001	121	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 122 PALOS ALTOS				



001	122	001	SIN NOMBRE	1.30
001	122	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 123 PALOS ALTOS (UNO)				
001	123	001	SIN NOMBRE	1.30
001	123	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 124 PALOS ALTOS (PALOS ALTOS DOS)				
001	124	001	SIN NOMBRE	1.30
001	124	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 125 PANDOLOMA				
001	125	001	SIN NOMBRE	1.30
001	125	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 126 PASO DEL NOPAL				
001	126	001	SIN NOMBRE	1.30
001	126	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 127 PEÑA PRIETA				
001	127	001	SIN NOMBRE	1.30
001	127	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 128 PERICOTEPEC				
001	128	001	SIN NOMBRE	1.30
001	128	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 129 PETLACALA				
001	129	001	SIN NOMBRE	1.30
001	129	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 130 PIEDRA CONCHA				
001	130	001	SIN NOMBRE	1.30
001	130	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30



LOCALIDAD 131 PIEDRAS GRANDES				
001	131	001	SIN NOMBRE	1.30
001	131	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 132 PLAN DE LA CRUZ				
001	132	001	SIN NOMBRE	1.30
001	132	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 133 PLAN DE YESQUEROS (LOS YESQUEROS)				
001	133	001	SIN NOMBRE	1.30
001	133	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 134 PLAN VERDE				
001	134	001	SIN NOMBRE	1.30
001	134	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 135 PUERTO ALEGRE				
001	135	001	SIN NOMBRE	1.30
001	135	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 136 PUERTO CHICALACO				
001	136	001	SIN NOMBRE	1.30
001	136	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 137 PUERTO DE LA GALERA (LA GALERA)				
001	137	001	SIN NOMBRE	1.30
001	137	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 138 PUERTO DE MALA LADERA				
001	138	001	SIN NOMBRE	1.30
001	138	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 139 PUERTO PROGRESO				
001	139	001	SIN NOMBRE	1.30

001	139	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 140 RANCHITO DEL DURAZNAL				
001	140	001	SIN NOMBRE	1.30
001	140	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 141 RANCHO NUEVO				
001	141	001	SIN NOMBRE	1.30
001	141	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 142 RANCHO VIEJO				
001	142	001	SIN NOMBRE	1.30
001	142	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 143 RANCHO VIEJO				
001	143	001	SIN NOMBRE	1.30
001	143	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 144 RANCHO VIEJO				
001	144	001	SIN NOMBRE	1.30
001	144	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 145 REAL DE TEPANTITLÁN				
001	145	001	SIN NOMBRE	1.30
001	145	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 146 RINCÓN DE LA PASTORÍA				
001	146	001	SIN NOMBRE	1.30
001	146	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 147 SACAHUAJE				
001	147	001	SIN NOMBRE	1.30
001	147	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 148 SAN ANTONIO DE LA GAVIA				

001	148	001	SIN NOMBRE	1.30
001	148	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 149 SAN FRANCISCO				
001	149	001	SIN NOMBRE	1.30
001	149	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 150 SAN GREGORIO				
001	150	001	SIN NOMBRE	1.30
001	150	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 151 SAN JERÓNIMO				
001	151	001	SIN NOMBRE	1.30
001	151	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 152 SAN JOSÉ				
001	152	1	SIN NOMBRE	1.30
001	152	2	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 153 SAN JUAN TEHUEHUETLA (CAPULÍN TEHUEHUETLA)				
001	153	1	SIN NOMBRE	1.30
001	153	2	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 154 SAN MIGUEL TOTOLAPAN				
001	154	001	SIN NOMBRE	1.30
001	154	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 155 SAN MIGUELITO				
001	155	001	SIN NOMBRE	1.30
001	155	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 156 SAN NICOLÁS DEL ORO				
001	156	001	SIN NOMBRE	1.30
001	156	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30



LOCALIDAD 157 SAN PEDRO CUAUHTÉMOC				
001	157	001	SIN NOMBRE	1.30
001	157	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 158 SAN PEDRO PEZUAPAN				
001	158	001	SIN NOMBRE	1.30
001	158	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 159 SAN RAFAEL				
001	159	001	SIN NOMBRE	1.30
001	159	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 160 SANTA CATARINA				
001	160	001	SIN NOMBRE	1.30
001	160	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 161 SANTA ELENA				
001	161	001	SIN NOMBRE	1.30
001	161	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 162 SANTA FE				
001	162	001	SIN NOMBRE	1.30
001	162	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 163 SANTA MARÍA DE LAS FLORES (EL MACHERO)				
001	163	001	SIN NOMBRE	1.30
001	163	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 164 SANTA MARÍA SUR				
001	164	001	SIN NOMBRE	1.30
001	164	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 165 SANTO TOMÁS (CUADRILLA DE SANTO TOMÁS)				
001	165	001	SIN NOMBRE	1.30



001	165	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 166 TACAMBARITO				
001	166	001	SIN NOMBRE	1.30
001	166	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 167 TIERRA BLANCA				
001	167	001	SIN NOMBRE	1.30
001	167	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 168 TORO MUERTO				
001	168	001	SIN NOMBRE	1.30
001	168	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 169 VALLE LUZ				
001	169	001	SIN NOMBRE	1.30
001	169	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 170 VALLECITOS				
001	170	001	SIN NOMBRE	1.30
001	170	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 171 VARALES				
001	171	001	SIN NOMBRE	1.30
001	171	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 172 VILLA HIDALGO (EL CUBO)				
001	172	001	SIN NOMBRE	1.30
001	172	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 173 XIMOTLA (JIMOTLA)				
001	173	001	SIN NOMBRE	1.30
001	173	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30
LOCALIDAD 174 YOLOTLA				



001	174	001	SIN NOMBRE	1.30
001	174	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.30

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

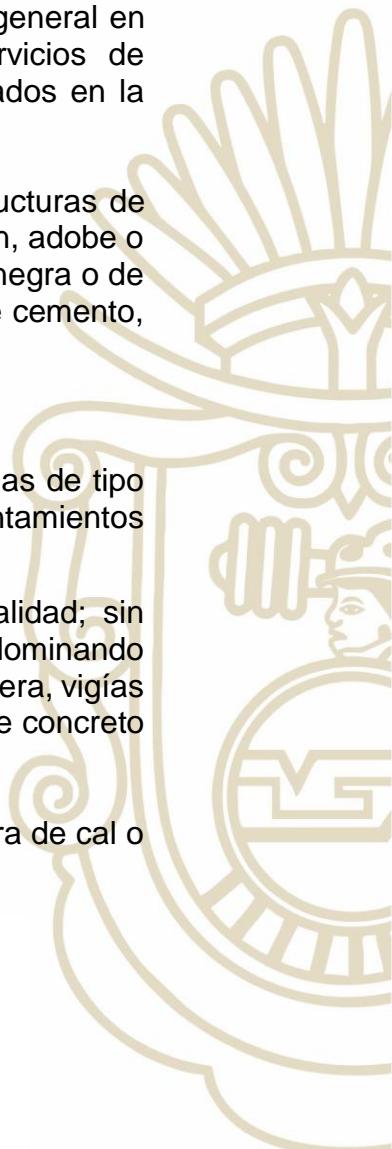
Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón. No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme 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 vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR

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

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

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

INTERÉS MEDIO

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

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, dasas 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 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, dasas de cerramiento, columnas, tráves, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M ² . EN UMAS
		CONSTRUCCIÓN	
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.53
	ECONÓMICA	HAB	0.89
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.24
	REGULAR	HAD	1.66
	INTERÉS MEDIO	HAE	2.07
	BUENA	HAF	2.49
	MUY BUENA	HAG	2.90

USO COMERCIAL

ECONÓMICA

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

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

REGULAR

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

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

BUENA

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



a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

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

MUY BUENA

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

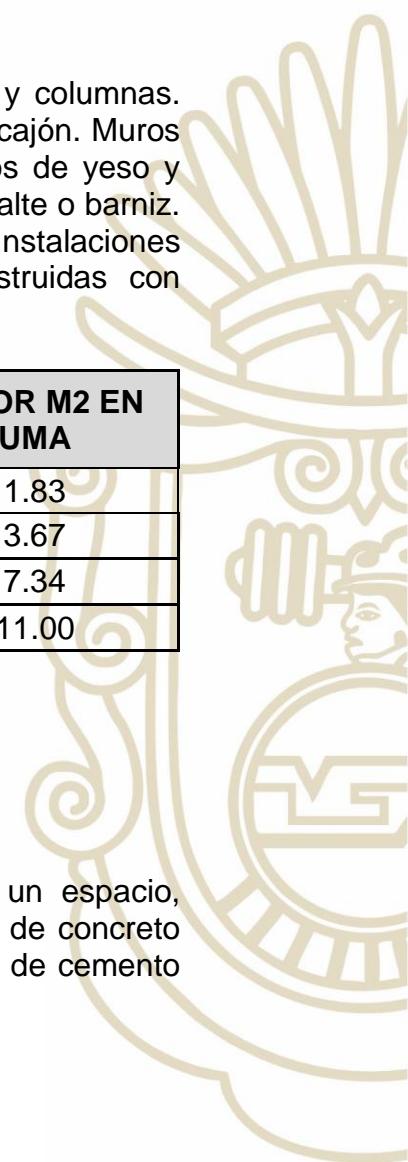
Elementos estructurales con castillos, dasas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica,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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.83
	REGULAR	COB	3.67
	BUENA	COC	7.34
	MUY BUENA	COD	11.00

OBRA COMPLEMENTARIA

BARDAS

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





ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

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

JARDINES

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.

ALBERCA Y CHAPOTEADERO

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

CANCHAS DEPORTIVAS

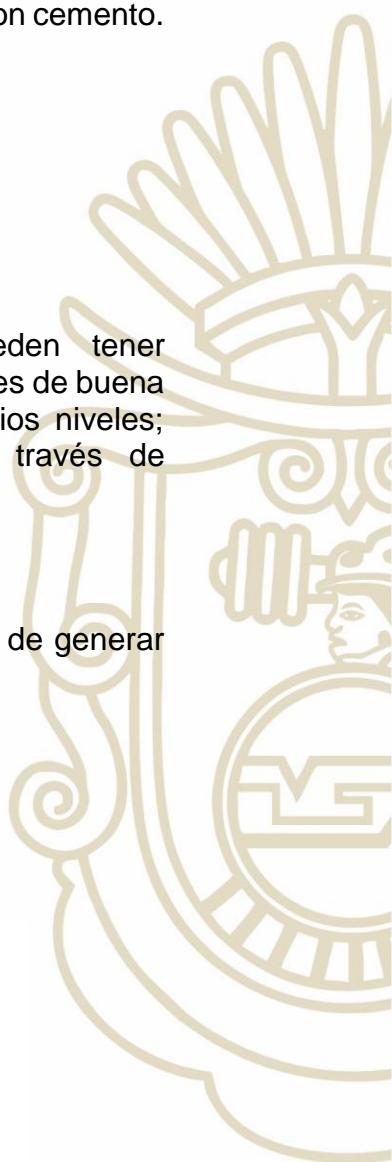
Espacios destinados a tener actividades deportivas.

ESTACIONAMIENTO

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

PALAPA

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



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	0.89
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	2.13
	ALBERCA	OCC	0.41
	CANCHA DE FÚTBOL	OCD	0.41
	CANCHA DE BÁSQUETBOL	OCE	0.58
	BARDAS	OCF	0.98
	ÁREAS AJARDINADAS	OCG	0.28
	PALAPAS	OCH	2.07
	PATIOS, ANDADORES Y BANQUETAS	OCI	0.89

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 Miguel Totolapan**, 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 **San Miguel Totolapan**, 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 Miguel Totolapan**, 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 438 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 MIGUEL TOTOLAPAN, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

