

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 Tlapehuala, 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, realizó 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 **Tlapehuala, 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 01/HAMT/PM/111/2025, de fecha 10 de octubre de 2025, el Ciudadano **José Luis Antúnez Goicochea**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlapehuala, 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 **Tlapehuala, 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/0317-78/2025 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 **Tlapehuala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Obra en el expediente que acompaña a la Iniciativa, copia certificada del acta de sesión extraordinaria de Cabildo, de fecha 10 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 **Tlapehuala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlapehuala, 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 procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en zonas 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 zona; 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; 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, buena, muy buena. Comercial; económica, regular, buena. 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 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 que los valores catastrales actuales del uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **28.03 %** y un **3.11 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **381.27 %** y **3,381.48** respectivamente, por lo que en el presente Proyecto se proponen los siguientes incrementos promedio: en valores de uso de suelo y construcción el **14.92 %** y el **18.75%** respectivamente, de acuerdo a las tablas de valores catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2025.

Así mismo se incrementan los valores de Uso de Suelo en las siguientes colonias: Colonia centro de **2.96** a **3.96** UMAS.

Colonia san isidro de **2.72** a **3.72** UMAS.

Colonia nueva de **2.37** a **3.67** UMAS.

Localidad de Tupatarillo Barrio de **1.00** a **1.55** UMAS.

Además, se agrega en la Localidad de Tupararrillo Barrio, la calle con nombre de Delfina Alfonso con un valor de **1.55** UMAS y en la colonia Nueva, se agrega la calle con nombre De Allende con un valor de **3.67** UMAS, agregándole un valor homologado a calles con similares condiciones.

Así mismo se mantendrá la misma tasa de **4 al millar** anual para el cobro del impuesto predial, se continuara apoyando al contribuyente que entre durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2026 con un descuento del 12% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2026, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral 01, dentro del municipio se establecen dos sectores catastrales, en la cabecera municipal de **Tlapehuala**

y sus respectivas localidades 001, y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001						
Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Tipo de cobertura	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670032	El Realito
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670050	Tozunte
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670001	Tlapehuala
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670003	El Cuacuyul
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670004	Colonia Juárez (El Jabalí)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670005	Nueva Filadelfia (Huerta Vieja)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670006	Las Fraguas
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670007	El Guayabal
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670009	Hacienda Nueva
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670010	El Limón de Guadalupe
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670012	Morelita
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670013	Nuevo Guerrero
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670015	Rincón del Gallo (San José Guadalupe)

12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670016	San Antonio de las Huertas
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670017	San José Poliutla
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670019	Santo Niño (Santo Niño de Atocha)

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Tipo de cobertura	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670020	El Tanque
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670021	El Tinoco
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670022	Tiringueo
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670038	La Hacienda de Coquío (Hacienda San José)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670018	San Juan Mina
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670024	La Parota
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670028	El Perdón
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670030	Agua Colorada
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670044	Rancho la Peña (Rancho Rodríguez)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670046	Rancho el Sol Naciente
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670048	Vista Hermosa (Puerto Agua Fría)



12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670051	La Vuelta
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670052	Crucero del Gallo
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670053	Colonia el Progreso
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670055	Rancho Nacho Rojas
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670056	Empacadora de Melón Poliutla

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Tipo de cobertura	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670057	La Shurera (Barranca de las Piñas)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670058	La Huerta [Restaurante]
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670059	Colonia el Paso Real
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670060	El Ejido de Nuevo Guerrero
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670061	La Lajita
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670062	El Puente (La Saiba)
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670063	La Cañada
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670064	El Platanal
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670065	El Oasis

12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670066	Agua Fría
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670067	La Rosillera
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670068	Las Agujas
12	Guerrero	67	Tlapehuala	Grado de marginación alto	120670069	El Zopilote

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

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

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

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

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

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



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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

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

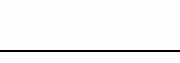
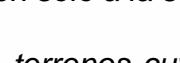
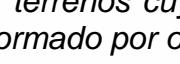
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente.

	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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

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

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

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

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.





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 USO Y POR CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL EN AÑOS				
HABITACIONAL, HABITACIONAL COMERCIO	CON	30	50	50	60
					70

HOTELES, DEPORTIVOS Y GIMNASIOS	30	40	50	60	70
TERMINALES Y COMUNICACIONES	10	20	30	40	50
OFICINAS Y COMERCIOS	20	40	50	60	70
ABASTO	10	20	30	40	
INDUSTRIA	20	30	50	60	
HOSPITALES		30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde: 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 **MT/PTVC/092/2025, de fecha 12 de Septiembre del 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/925/2024, de fecha 17 de septiembre del año 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 observa que derivado del estudio de mercado los valores catastrales actuales de uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 28.03 % y un 3.11 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 381.27 % y 3,381.48 respectivamente. Por lo que en el presente Proyecto se proponen los siguientes incrementos promedio:

En valores de uso de suelo y construcción el **14.92 %** y el **18.75%** respectivamente, de acuerdo a los Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del Estado del ejercicio fiscal 2025.

Así mismo se incrementan los valores de Uso de Suelo en las siguientes colonias: Colonia centro de 2.96 a 3.96 UMAS.

Colonia san isidro de 2.72 a 3.72 UMAS.

Colonia nueva de 2.37 a 3.67 UMAS.

Localidad de Tupatarillo Barrio de 1.00 a 1.55 UMAS.

Además, se agrega en la Localidad de Tupararrillo Barrio, la calle con nombre de Delfina Alfonso con un valor de **1.55** UMAS y en la colonia Nueva, se agrega la calle con nombre De Allende con un valor de **3.67** UMAS, agregándole un valor homologado a calles con similares condiciones.

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 **Tlapehuala, 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 **Tlapehuala, 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 en febrero el **10%**; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con **discapacidad**, 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 **Tlapehuala, 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 buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la Iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y de 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 **Tlapehuala, Guerrero**, en el artículo **8** del impuesto predial, se mantiene la tasa de **4** al millar anual, 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; por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que se mantiene la misma tasa al millar.*

*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 **MT/PTVC/092/2025**, fechado el **12 de Septiembre del 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción con Vigencia para **2026**; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/925/2024**, de fecha **17 de septiembre del año 2025**, emite contestación de la manera siguiente:*

“su Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026”, una vez que han sido revisadas, se observa que derivado del estudio de mercado los valores catastrales actuales de uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 28.03 % y un 3.11 % respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 381.27 % y 3,381.48 respectivamente. Por lo que en el presente Proyecto se proponen los siguientes incrementos promedio:

Se observó que derivado del *Estudio de Mercado*, los valores catastrales actuales de uso de suelo y construcción respecto a los valores comerciales, representan un **28.03%** y un **3.11%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 381.27% y 3,381.48% respectivamente. Por lo que en el presente Proyecto se proponen los siguientes incrementos promedio:

*En valores de uso de suelo y construcción el **14.92 %** y el **18.75%** respectivamente, de acuerdo a los Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del Estado del ejercicio fiscal 2025.*

Así mismo se incrementan los valores de *Uso de Suelo* en las siguientes colonias: Colonia centro de 2.96 a 3.96 UMAS.

Colonia san isidro de 2.72 a 3.72 UMAS.

Colonia nueva de 2.37 a 3.67 UMAS.

Localidad de Tupatarillo Barrio de 1.00 a 1.55 UMAS.

Además, se agrega en la Localidad de Tupararrillo Barrio, la calle con nombre de Delfina Alfonso con un valor de **1.55** UMAS y en la colonia Nueva, se agrega la calle con nombre De Allende con un valor de **3.67** UMAS, agregándole un valor homologado a calles con similares condiciones.

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.

Se observó que de acuerdo a la *Validación Técnica* por parte de la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero, se incrementan en un **14.92%** los valores de *Uso de Suelo Urbano*, y en un **18.75%** los valores de *Construcción*. Esta Comisión de Hacienda determinó respetar íntegramente y sin limitación alguna las estimaciones propuestas por el *Cabildo Municipal* y *Validadas* por parte de la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero, para el *Ejercicio Fiscal 2026* respecto del ejercicio fiscal anterior, y que se aplicarán en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó la *proporcionalidad tributaria* y *capacidad de pago* de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de *recaudación municipal* por dicho concepto.

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. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrará en vigor a partir del primero de enero del año **2026**.

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

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

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tlapehuala, 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.”

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 Tlapehuala, 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 444 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 TLAPEHUALA, 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 **Tlapehuala, 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 DEL SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2026.

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

Sector	Num. Prog.	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREAS POR UMA
000	1	Terrenos de Riego	17.75
000	2	Terrenos de Humedad	21.30
000	3	Terrenos de Temporal	15.98
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	15.33
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	9.47
000	6	Terrenos de Monte alto susceptible para explotación	4.14
000	7	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de	29.59

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO

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.

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

TERRENOS DE TEMPORAL. Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo negativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

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

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

TERRENOS DE MONTE ALTO 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 manera, frutos o corchos.

TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA. Son aquellos que por sus condiciones naturales sean susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

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

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	AVENIDA DE LA JUVENTUD	3.96
001	001	002	PORTAL DE LAS FLORES	3.96
001	001	003	PORTAL MERCADERES	3.96
001	001	004	PORTAL 5 DE MAYO	3.96
001	001	005	CALLEJON DEL SUR	3.96
001	001	006	IGNACIO ZARAGOZA	3.96
001	001	007	HERMENEGILDO GALEANA	3.96
001	001	008	H. COLEGIO MILITAR	3.96
001	001	009	CARITINO MALDONADO	3.96
001	001	010	AVENIDA MORELOS	3.96
001	001	011	BALTAZAR R. LEYVA	3.96
001	001	012	BENITO JUAREZ	3.96
001	001	013	16 DE SEPTIEMBRE	3.96
001	001	014	INDEPENDENCIA	3.96
001	001	015	BELISARIO DOMINGUEZ	3.96
001	001	016	ANDRES JAIMES	3.96
COLONIA 002 CUETZALA				
001	002	001	EMILIANO ZAPATA	2.72

001	002	002	VICENTE GUERRERO	2.72
001	002	003	AQUILES SERDAN	2.72
001	002	004	MARIANO ABASOLO	2.72
001	002	005	20 DE NOVIEMBRE	2.72
COLONIA 003 SAN ISIDRO				
001	003	001	5 DE FEBRERO	3.72
001	003	002	MONTES DE OCA	3.72
001	003	003	JUAN ALDAMA	3.72
001	003	004	REFORMA	3.72
001	003	005	AQUILES CERDAN	3.72
COLONIA 004 SAN JERONIMO				
001	004	001	CALVARIO	2.37
001	004	002	MIGUEL HIDALGO	2.37
COLONIA 005 CALVARIO				
001	005	001	IGNACIO ALLENDE	2.37
001	005	002	EMILIANO ZAPATA	2.37
COLONIA 006 CAJARITOS				
001	006	001	HIMNO NACIONAL	2.37
COLONIA 007 NUEVA				
001	007	001	VICENTE SUAREZ	3.67
001	007	002	1 DE MAYO	3.67
001	007	003	IGNACIO RAMIREZ	3.67
001	007	004	ALLENDE	3.67
COLONIA 008 TECAPULCO				
001	008	001	GUADALUPE VICTORIA	2.37
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 009 SAN JOSE POLIUTLA				
001	009	001	SIN NOMBRE	1.00
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
LOCALIDAD 010 SAN JUAN MINA				
001	010	001	SIN NOMBRE	1.00
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
LOCALIDAD 011 TUPATARILLO BARRIO				
001	011	001	REYNA FLORES	1.55
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.55
001	011	003	DELFINA ALFONSO	1.55
LOCALIDAD 012 NUEVO GUERRERO				

001	012	001	SIN NOMBRE	1.00
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
LOCALIDAD 013 SAN ANTONIO DE LAS HUERTAS				
001	013	001	SIN NOMBRE	1.00
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
LOCALIDAD 014 MORELITA				
001	014	001	SIN NOMBRE	3.55
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	3.55
LOCALIDAD 015 TIRINGUEO				
001	015	001	SIN NOMBRE	1.00
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
LOCALIDAD 016 COLONIA BENITO JUAREZ				
001	016	001	SIN NOMBRE	1.00
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
LOCALIDAD 017 LIMON DE GUADALUPE				
001	017	001	SIN NOMBRE	0.94
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
LOCALIDAD 018 HACIENDA NUEVA				
001	018	001	SIN NOMBRE	0.94
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
LOCALIDAD 019 NUEVA FILADELFIA				
001	019	001	SIN NOMBRE	0.94
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
LOCALIDAD 020 RINCON DEL GALLO				
001	020	001	SIN NOMBRE	0.94
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
LOCALIDAD 021 SANTO NIÑO				
001	021	001	SIN NOMBRE	2.55
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.55
LOCALIDAD 022 EL COACOYUL				
001	022	001	SIN NOMBRE	0.94
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
LOCALIDAD 023 EL TANQUE				
001	023	001	SIN NOMBRE	0.94
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
LOCALIDAD 24 EL TINOCO				
001	024	001	SIN NOMBRE	0.94

001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
LOCALIDAD 25 PALOS VERDES				
001	025	001	SIN NOMBRE	0.94
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94
LOCALIDAD 26 PASO DE AMATITLAN				
001	026	001	SIN NOMBRE	0.94
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.94

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR / M ² UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.14
	ECONÓMICA	HAB	1.26
	REGULAR	HAC	2.00
	BUENA	HAD	3.99
	MUY BUENA	HAE	4.00

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

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad, sin cimentación: estructuras de maderas o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústicos de cemento; claros menores a 3.0 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 de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² 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.

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. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, 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, fachada, 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, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachada, 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 CONSTRUCCIÓN	VALOR / M ² UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	3.96
	REGULAR	COB	3.99
	BUENA	COC	5.46

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, sus 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. Cementación 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M ² EN UMAS 2026
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	6.78
	LIGERA	INB	7.75
	MEDIANA	INC	10.94
	PESADA	IND	12.44

USO INDUSTRIAL

ECONÓMICA

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

LIGERA

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

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy

generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIA

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

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

PESADA

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS 2026
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	INA	25.1
	DEPOSITOS DE COMBUSTIBLE POR UNIDAD	INB	45.85

INSTALACIONES ESPECIALES

CISTERNAS

Cisternas hechas con paredes de tabique y castillos y cadenas de concreto

reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE

Contenedor especializado donde se almacenan líquidos inflamables como gasolina, diésel u otros carburantes, estos depósitos deben cumplir con altos estándares de seguridad y diseño estructural, ya que están expuestos a gases, vapores y emisiones derivados de los combustibles almacenados

USO	CLASE:	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR X M2 EN UMAS 2026
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA	4.25
	OFICINAS	EQB	5.69
	HOSPITAL	EQC	7.00
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQD	8.45
	RESTAURANTES	EQE	9.55
	BARES	EQF	10.28
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	EQG	12.24
	MERCADO	EQH	16.45

EQUIPAMIENTO

ESCUELA

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

OFICINAS

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios, elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contrarrebates de concreto armado, muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0



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

HOSPITAL

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

HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR

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

RESTAURANTES

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y 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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

BARES

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

Elementos estructurales a base de castillos y 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.

TIENDAS DE AUTOSERVICIO

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas



con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

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

MERCADO

Construcciones destinadas a actividades de venta masiva en elementos perecederos; los materiales utilizados suelen ser de regular calidad; las estructuras son de concreto y/o metálicas, con cubiertas tales como lámina galvanizada; realizadas por empresas constructoras especializadas.

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tlapehuala, 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 **Tlapehuala, 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 **Tlapehuala, 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 444 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 TLAPEHUALA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

