

## 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 Zitlala, 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 **Zitlala**, 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 MZGRO/PM/0616/2025, de fecha 14 de octubre de 2025, la Ciudadana Arq. Khalia Areli Ramos Decena, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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/0317-85/2025 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 **Zitlala**, 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 veintiséis de septiembre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Zitlala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

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

### III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

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

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

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

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según USO: habitacional, comercial, industrial; según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, COMERCIAL; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; INDUSTRIAL: económica, ligera, mediana, pesada.; 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 cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2026, las cuales 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, tomando 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*, se concluye que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **23.50 %** y un **6.84 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **399.73 %** y **1,412.30 %** respectivamente. Sin embargo para el presente Proyecto **no se propone ningún incremento** con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2025; así mismo se continuará con la misma tasa del **1.45 al millar anual**; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente en la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la ley número 266 de catastro para los municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000 y a la cabecera municipal y sus respectivas localidades en el sector catastral 001 y, de acuerdo a las siguientes tablas:

**SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	74	Zitlala	0001	Terrenos rústicos

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	74	Zitlala	120740001	Zitlala
12	Guerrero	74	Zitlala	120740002	Ahuacuahutla
12	Guerrero	74	Zitlala	120740003	Aquixtla
12	Guerrero	74	Zitlala	120740004	Ayotzinapa
12	Guerrero	74	Zitlala	120740005	Azoacapa
12	Guerrero	74	Zitlala	120740006	Coacoyul
12	Guerrero	74	Zitlala	120740007	Cuapexco
12	Guerrero	74	Zitlala	120740008	Ixcatla

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	74	Zitlala	120740009	Ocotitlán
12	Guerrero	74	Zitlala	120740010	Pochahuizco
12	Guerrero	74	Zitlala	120740011	Quetzalcoatlán de las Palmas
12	Guerrero	74	Zitlala	120740012	Rancho de las Lomas
12	Guerrero	74	Zitlala	120740013	San Marcos de las Rosas
12	Guerrero	74	Zitlala	120740014	Tlapehualapa
12	Guerrero	74	Zitlala	120740015	Tlaltempanapa
12	Guerrero	74	Zitlala	120740016	Tonalapa
12	Guerrero	74	Zitlala	120740017	Topiltepec
12	Guerrero	74	Zitlala	120740019	Las Trancas
12	Guerrero	74	Zitlala	120740020	Viramontes
12	Guerrero	74	Zitlala	120740022	Yetlancingo
12	Guerrero	74	Zitlala	120740023	Mazatepec
12	Guerrero	74	Zitlala	120740024	Apancingo
12	Guerrero	74	Zitlala	120740025	Agua Zarca
12	Guerrero	74	Zitlala	120740027	Colonia Teyapan
12	Guerrero	74	Zitlala	120740029	Llano Grande
12	Guerrero	74	Zitlala	120740031	Rancho Lomita
12	Guerrero	74	Zitlala	120740032	Zacayahutla
12	Guerrero	74	Zitlala	120740034	Totola
12	Guerrero	74	Zitlala	120740036	Astillero
12	Guerrero	74	Zitlala	120740038	Huiscomulco
12	Guerrero	74	Zitlala	120740039	Tizayucan
12	Guerrero	74	Zitlala	120740043	Teteyitic (Tetehitic)
12	Guerrero	74	Zitlala	120740044	Laguna de Tlalahuacate
12	Guerrero	74	Zitlala	120740045	Coyoacán
12	Guerrero	74	Zitlala	120740046	Rancho el Progreso

**SEPTIMO.** - 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 a 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 inferior)	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 de 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**

$$F_{Fe} = F_e/8$$

F<sub>e</sub>: 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**

Este 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



**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.

**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.

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

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

## FACTOR RESULTANTE:

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

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

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:

USO	POR USO y POR CLASIFICACION				
	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45



## FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

**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 **MZGRO/PM/421/2025**, fechado el **26 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/1028/2025** de fecha **26 de septiembre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su “**Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas**”, se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **23.50 %** y un **6.84 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **399.73 %** y **1,412.30 %** respectivamente. **Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone ningún incremento con respecto a los valores catastrales 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

**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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanen de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

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

*La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran*

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

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Zitlala**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial, propone mantener para el 2026, la tasa de **1.45 al millar** aplicada en 2025, y **en contraparte mantiene sin variaciones los valores catastrales**, lo que no contradice los derechos de legalidad y seguridad jurídica al considerar la capacidad contributiva de los causantes, es decir, guarda proporcionalidad tributaria, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó razonable la tasa de 1.45 al millar para 2026, misma que se aplicará** en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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

**“ARTÍCULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de **Zitlala**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes”.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número MZGRO/PM/421/2025 fechado el 26 de septiembre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1028/2025, de fecha 26 de septiembre de 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 y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y**

*normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.*

*Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone ningún incremento con respecto a los valores catastrales 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.”.*

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

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Zitlala, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026. Emitase 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 449 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 ZITLALA, 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 **Zitlala**, 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 m<sup>2</sup>:** Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA**, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

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

**SECTOR CATASTRAL 000**

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	TERRENOS DE RIEGO.	750.00
000	002	TERRENOS DE HUMEDAD.	710.14
000	003	TERRENOS DE TEMPORAL.	591.78
000	004	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.	532.60
000	005	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	177.53
000	006	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN	177.53
000	007	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	710.14

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

**1.- TERRENOS DE RIEGO.**

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

**2.- TERRENOS DE HUMEDAD.**

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

**3.- TERRENOS DE TEMPORAL.**

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

**4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

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

**5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

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

**6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACION FORESTAL.**

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

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

**SECTOR CATASTRAL 001**

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M2 EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 BARRIO DE LA CABECERA</b>				
001	001	001	CALLE ALDAMA	4.44
001	001	002	CALLE BENITO JUÁREZ	4.44
001	001	003	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	4.44
001	001	004	CALLE NICOLÁS BRAVO	4.44
001	001	005	CALLE CUAUHTÉMOC	4.44
001	001	006	CALLE MINA	4.44
001	001	007	CALLE CUITLÁHUAC	4.44
001	001	008	CALLE ZARAGOZA	4.44
001	001	009	CALLE GENERAL VICENTE GUERRERO	4.44
001	001	010	CALLE FRANCISCO I. MADERO	4.44

001	001	011	CALLE HIDALGO	4.44
001	001	012	CALLE VENUSTIANO CARRANZA	4.44
001	001	013	CALLE MORELOS	4.44
<b>COLONIA 002 BARRIO DE SAN MATEO</b>				
001	002	001	CALLE ITURBIDE	4.00
001	002	002	CALLE JUAN ÁLVAREZ	4.00
001	002	003	CALLE ALLENDE	4.00
001	002	004	CALLE VENUSTIANO CARRANZA	4.00
001	002	005	CALLE NICOLÁS BRAVO	4.00
001	002	006	CALLE HIDALGO	4.00
001	002	007	CALLE ZARAGOZA	4.00
001	002	008	CALLE ALDAMA	4.00
001	002	009	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO	3.55
001	002	010	CALLEJÓN ITURBIDE	3.55
001	002	011	CALLE CERRADA DE ITURBIDE	3.55
<b>COLONIA 003 BARRIO DE SAN FRANCISCO</b>				
001	003	001	CALLE GENERAL ABELARDO RODRÍGUEZ	3.55
001	003	002	CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	3.55
001	003	003	CALLE NICOLÁS BRAVO	3.55
001	003	004	CALLE GALEANA	3.55
001	003	005	CALLE BENITO JUÁREZ	3.55
001	003	006	CALLE FRANCISCO I. MADERO	3.55
001	003	007	CALLEJÓN OBREGÓN	3.55
001	003	008	CALLE REVOLUCIÓN	3.55
001	003	009	CALLE CUITLÁHUAC	3.55
001	003	010	CALLE MATAMOROS	3.55
001	003	011	CALLE BENITO JUÁREZ	3.55
001	003	012	CALLE ÁLVARO OBREGÓN	3.55
<b>COLONIA 004 FIDEL CUCHILLO</b>				
001	004	001	CALLE PROLONGACIÓN GRAL. ALBERTO RODRÍGUEZ	3.00
001	004	002	CALLE NETZAHUALCÓYOTL	3.00
001	004	003	CALLE JUAN PABLO CUCHILLO	3.00
001	004	004	CALLEJÓN ALTAMIRANO	3.00
<b>COLONIA 005 CUAUHTÉMOC</b>				
001	005	001	CALLE GENARO VÁZQUEZ	3.00
001	005	002	CALLE LUCIO CABANAS	3.00

001	005	003	CALLE COMANDANTE MARCOS VILLASANA	3.00
001	005	004	CALLE NOÉ RAMOS CABRERA	3.00
001	005	005	CALLE LAS ESTRELLAS	3.00
001	005	006	CALLE ZITLALTEPEC	3.00
<b>COLONIA 006 CÁRDENAS</b>				
001	006	001	CALLE NOÉ RAMOS CABRERA	3.00
001	006	002	CALLE TEHUITZÍTIC	3.00
001	006	003	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO	3.00
001	006	004	CALLE CERRITO	3.00
001	006	005	CALLE CUITLÁHUAC	3.00
001	006	006	CALLE MATAMOROS	3.00
<b>COLONIA 007 BARRIO CENTRO</b>				
001	007	001	VICENTE GUERRERO	3.55
001	007	002	ENRIQUE C. REBSAMEN	3.55
001	007	003	RODOLFO NERI VELA	3.55
001	007	004	CAMINO REAL	3.55
001	007	005	5 DE MAYO	3.55
001	007	006	APÓSTOL	3.55
001	007	007	LÁZARO CÁRDENAS	3.55
001	007	008	GIRASOLES	3.55
001	007	009	BENITO JUÁREZ	3.55
001	007	010	BUGAMBILIAS	3.55
001	007	011	25 DE JULIO	3.55
001	007	012	16 DE SEPTIEMBRE	3.55
001	007	013	SAN ANTONIO	3.55
001	007	014	LAURELES	3.55
001	007	015	MORELOS	3.55
001	007	016	COPEÑOS	3.55
001	007	017	UNIVERSAL	3.55
001	007	018	JUAN PABLO II	3.55
001	007	019	VIRGEN DE LOS REMEDIOS	3.55
001	007	020	SAN NICOLÁS	3.55
001	007	021	SAN RAFAEL	3.55
001	007	022	DE LA CRUZ	3.55
001	007	023	SANTIAGO APÓSTOL	3.55
001	007	024	MORELOS	3.55
001	007	025	LOS PINOS	3.55

001	007	026	TECUCHILLO	3.55
001	007	027	SAN MIGUELITO	3.55
001	007	028	SAGRADO CORAZÓN	3.55
001	007	029	EL ROSARIO	3.55
<b>COLONIA 008 BARRIO DE LA UNIÓN</b>				
001	008	001	ENRIQUE C. REBSAMEN	3.00
001	008	002	LA UNIÓN	3.00
001	008	003	VIOLETA	3.00
001	008	004	LOS LIRIOS	3.00
001	008	005	UNIDAD	3.00
001	008	006	LA LOMA	3.00
001	008	007	TECUCHILLO	3.00
001	008	008	JAZMÍN	3.00
001	008	009	DE LA PRIMARIA	3.00
001	008	010	REY DAVID	3.00
001	008	011	DE LOS ROSALES	3.00
001	008	012	EL TANQUE	3.00
001	008	013	LAS JACARANDAS	3.00
001	008	014	VILLA DE LAS FLORES	3.00
001	008	015	EL MANGO	3.00
001	008	016	LAS MESAS	3.00
001	008	017	LAS PALMAS	3.00
001	008	018	SAN BARTOLO	3.00
001	008	019	VILLA DE LAS FLORES	3.00
001	008	020	CALLEJÓN LAS ADELFA	3.00
001	008	021	EL CALVARIO	3.00
001	008	022	CALLEJÓN DEL TANQUE	3.00
<b>COLONIA:009 BARRIO GUERRERO</b>				
001	009	001	ENRIQUE C. REBSAMEN	3.00
001	009	002	RODOLFO NERI VELA	3.00
001	009	003	VIRGEN DE LOS DOLORES	3.00
001	009	004	BACHILLERES	3.00
001	009	005	A LOS POZOS CUATES	3.00
001	009	006	ORQUÍDEA	3.00
001	009	007	VICENTE GUERRERO	3.00
001	009	008	LOS CLAVELES	3.00
001	009	009	SAN LUCAS	3.00
001	009	010	SAN MARCOS	3.00

001	009	011	DE LAS ROSAS	3.00
001	009	012	CALLEJÓN SAN RAMOS	3.00
001	009	013	MIGUEL HIDALGO	3.00
001	009	014	COPEÑOS	3.00
001	009	015	CALLEJÓN SAN MIGUEL	3.00
001	009	016	EL TERRERO	3.00
001	009	017	AGUA SALADA	3.00
001	009	018	CAMINO REAL	3.00
001	009	019	JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	3.00
001	009	020	RENACIMIENTO DEL JAGUAR	3.00
001	009	021	CAMINO EMILIANO ZAPATA	3.00
<b>COLONIA:010 BARRIO EL CALVARIO</b>				
001	010	001	DE LAS ANIMAS	3.00
001	010	002	EL CALVARIO	3.00
001	010	003	DE LA CRUZ	3.00
001	010	004	SAN JOSÉ	3.00
001	010	005	EL CARRIZAL	3.00
001	010	006	SAN RAFAEL	3.00
001	010	007	CAMINO REAL	3.00
001	010	008	ANDADOR IZOTE	3.00
001	010	009	ANDADOR NÍSPERO	3.00
001	010	010	ANDADOR L COLMENA	3.00
001	010	011	ANDADOR SAN PABLO	3.00
001	010	012	ANDADOR EL COYOTE	3.00
001	010	013	ANDADOR GRANADAS	3.00
001	010	014	CAMINO A TUCUNGO	3.00
001	010	015	CAMINO LAS CRUCECITAS	3.00
<b>COLONIA 011 BARRIO EL TECOLOTE</b>				
001	011	001	CAMINO REAL	3.00
001	011	002	EL TECOLOTE	3.00
001	011	003	CAMINO AGUA SALADA	3.00
001	011	004	CAMINO ACACINTLA	3.00
001	011	005	CAMINO LAS CRUCECITAS	3.00
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 012 AHUACUAUHTLA</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 013 AQUIXTLA</b>				

001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 014: AYOTZINAPA</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 015: AZOACAPA</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 016: COACOYUL</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 017 COAPEXCO</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 018 IXCATLA</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 019 OCOTITLÁN</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 020 QUETZALCOATLÁN DE LAS PALMAS</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 021 RANCHO DE LAS LOMAS</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 022 SAN MARCOS DE LAS ROSAS</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 023 TLAPEHUALAPA</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 024 TLALTEMPIANAPA</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 025 TONALAPA</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90

001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 026 TOPILTEPEC</b>				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 027 LAS TRANCAS</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 028 VIRAMONTES</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 029 YETLACINGO</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 030 MAZATEPEC</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 031 APANCINGO</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 032 AGUA ZARCA</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 033 TEYAPAN</b>				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 034 LLANO GRANDE</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 035 RANCHO LOMITA</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 036 ZACAYAHUTLA</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 037 TOTOLA</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90

<b>LOCALIDAD 038 ASTILLERO</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 039 HUIXCOMULCO</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 040 TIZAYUCÁN</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 041 TETEYITIC (TETEHITIC)</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 042 LAGUNA DE TLALAHUACATE</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 043 COYOACÁN</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90
<b>LOCALIDAD 044 RANCHO EL PROGRESO</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	2.90
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.90

**III.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN, VIGENTES  
PARA EL EJERCICIO FISCAL 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 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. 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. Caros 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 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos



residenciales medios.

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

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

## INTERÉS MEDIO

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

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

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros.

Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

## BUENA

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos.

Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

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





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

## MUY BUENA

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

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> 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, trábes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

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

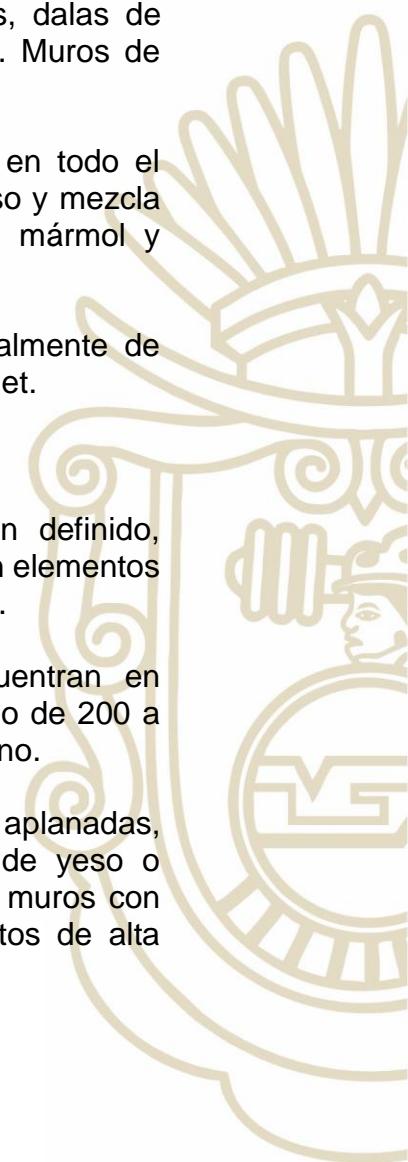
Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

## LUJO

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

Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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





USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.77
	ECONÓMICA	HAB	6.11
	INTERÉS SOCIAL	HAC	6.50
	REGULAR	HAD	6.79
	INTERÉS MEDIO	HAE	7.00
	BUENA	HAF	7.45
	MUY BUENA	HAG	8.50
	LUJO	HAH	10.00

### 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.

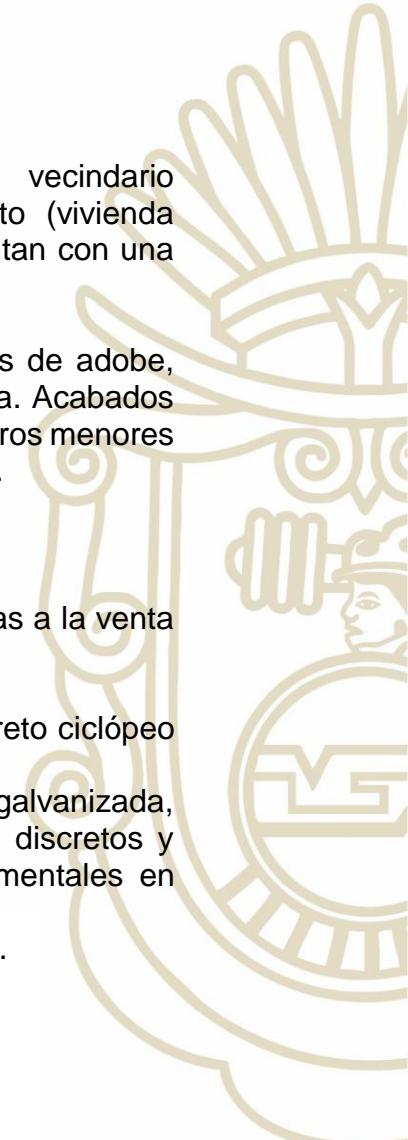
#### **REGULAR**

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 ciclopé 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 dasa 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

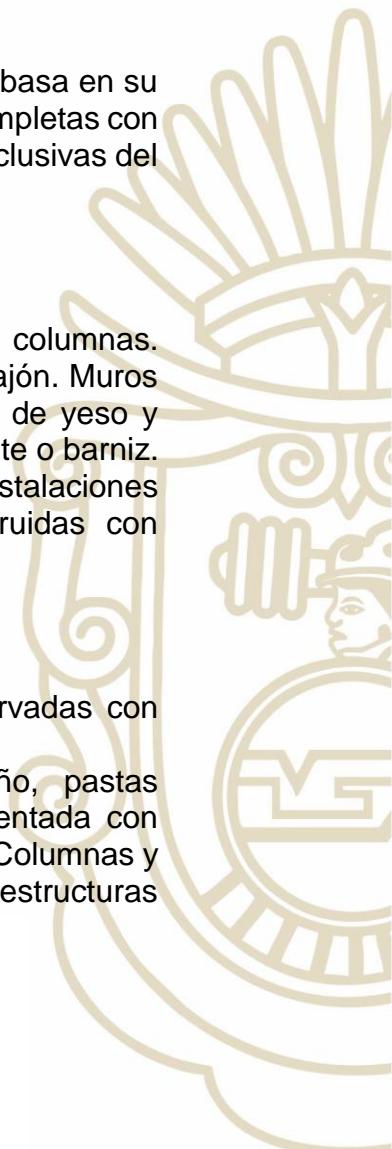
Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

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.

## LUJO

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



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

## **DEPARTAMENTAL**

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

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contrarabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodinados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR/M2 EN UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	4.18
	REGULAR	COB	8.35
	BUENA	COC	16.09
	MUY BUENA	COD	20.71
	LUJO	COE	22.50
	DEPARTAMENTAL	COF	26.00



## USO INDUSTRIAL

### **ECONÓMICA**

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

### **LIGERA**

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

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

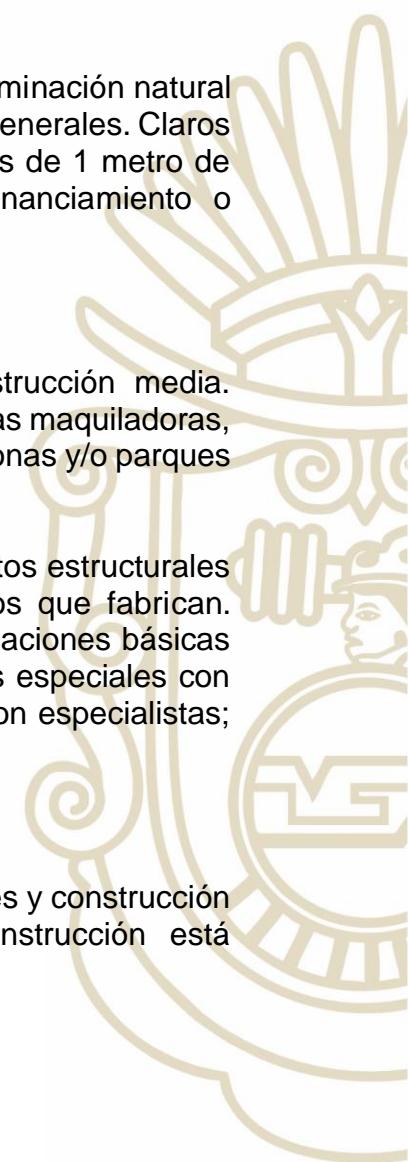
### **MEDIA**

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

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

### **PESADA**

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





Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado 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/M <sup>2</sup> EN UMA
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	11.84
	LIGERA	INB	14.20
	MEDIANA	INC	17.00
	PESADA	IND	19.00

## T R A N S I T O R I O S

**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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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 **Zitlala**, 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 449 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 ZITLALA, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

