



**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 Olinalá, 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” las y 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 **Olinalá**, 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 sin número, del **10 de octubre de 2025**, el Ciudadano **Manuel Sánchez Rosendo**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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 2025**, tomó conocimiento de la iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio **LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-54/2025, de esa misma fecha**, suscrito por el Maestro 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



*Olinalá, 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 **10 de octubre de 2025**, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo 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 **Olinalá**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Olinalá**, 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, instalaciones especiales, según su CLASE: habitacional; precaria, económica, interés social, regular, buena, Comercial; económica, regular, buena; industrial: económica, ligera, mediana, pesada, especiales; alberca, espejos de agua, áreas verdes, canchas, naves, escuela, oficina, estacionamiento, caseta de vigilancia, templo, hospital, hotel, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2026.”*

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

**“CUARTO.-** *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario 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, en el que destacan los valores del suelo, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad; lo que nos permite comparar estadística mente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad, se concluye que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **7.15 % y un 1.91 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **1,369.88 % y 6,096.29 %** respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto **no se propone realizar ningún incremento.***

*“Cabe mencionar que se continuará con la misma tasa de **4 al millar** anual en la ley de ingresos para el **2026**, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 25% en el mes de enero y el 20% en Febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.”*

*“**QUINTO.** - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se 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 al sector catastral homogéneo más próximo.”*

*“**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 la cabecera municipal, localidades en el sector catastral 001 y a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, de acuerdo a la siguiente tabla:”*

SECTOR CATASTRAL 001					
Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	45	Olinalá	120450001	Olinalá
12	Guerrero	45	Olinalá	120450002	San Francisco

## PODER LEGISLATIVO

12	Guerrero	45	Olinalá	120450003	San Diego
12	Guerrero	45	Olinalá	120450004	San Isidro
12	Guerrero	45	Olinalá	120450005	El Paraíso
12	Guerrero	45	Olinalá	120450006	Unidos por Guerrero
12	Guerrero	45	Olinalá	120450007	San José
12	Guerrero	45	Olinalá	120450008	Texalpa
12	Guerrero	45	Olinalá	120450009	San Sebastián
12	Guerrero	45	Olinalá	120450010	Tepeyac
12	Guerrero	45	Olinalá	120450011	San Ángel
12	Guerrero	45	Olinalá	120450012	Olinaltzin
12	Guerrero	45	Olinalá	120450013	Lináloe
12	Guerrero	45	Olinalá	120450014	Los Mangos
12	Guerrero	45	Olinalá	120450015	Los Terrerillos
12	Guerrero	45	Olinalá	120450016	San Juan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450017	Santa Fe
12	Guerrero	45	Olinalá	120450018	Los Atopules
12	Guerrero	45	Olinalá	120450019	El Capire
12	Guerrero	45	Olinalá	120450020	San Gabriel
<b>localidades</b>					
12	Guerrero	45	Olinalá	120450021	Ahucatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450022	Amaticha
12	Guerrero	45	Olinalá	120450023	Iyocingo
12	Guerrero	45	Olinalá	120450024	La Libertad
12	Guerrero	45	Olinalá	120450025	Ocotitlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450026	Teticic
12	Guerrero	45	Olinalá	120450027	San Antonio
12	Guerrero	45	Olinalá	120450028	Santa Cruz
12	Guerrero	45	Olinalá	120450029	Tecolapa
12	Guerrero	45	Olinalá	120450030	Tecorrales
12	Guerrero	45	Olinalá	120450031	Tehuaxtitlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450032	Tepetlacingo
12	Guerrero	45	Olinalá	120450033	Mextiopan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450034	El Progreso
12	Guerrero	45	Olinalá	120450035	Xixila
12	Guerrero	45	Olinalá	120450036	Xochimilco
12	Guerrero	45	Olinalá	120450037	Zacango
12	Guerrero	45	Olinalá	120450038	Zontecomatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450039	Zumpango
12	Guerrero	45	Olinalá	120450040	San José
12	Guerrero	45	Olinalá	120450041	Amoltepec
12	Guerrero	45	Olinalá	120450042	Chautipa
					El Refugio





12	Guerrero	45	Olinalá	120450043	Las Juntas
12	Guerrero	45	Olinalá	120450044	San Lázaro
12	Guerrero	45	Olinalá	120450045	Zicatlan
12	Guerrero	45	Olinalá	120450046	Vista Hermosa

**“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 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

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	PENDIENTE	FACTOR
O ALTURA	%	APLICABLE
EN METROS		
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	PENDIENTE	FACTOR
O ALTURA	%	APLICABLE
EN METROS		
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	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

## 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.





## 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 CLASIFICACION					
USO	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:

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

**Fed**= Factor por Edad.

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

**E**= Edad Estimada de la Construcción.

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **025/CM/23/09/2025**, fechado el día **23 de Septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1002/2025** de fecha **24 de septiembre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

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 **Olinalá**, 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 **Olinalá**, 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 25% en el mes de enero, el 20% en febrero; considerando el 50% únicamente para personas adultos mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.*

*Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Olinalá**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

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

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

*En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de **Olinalá**, Guerrero, en el artículo **8** del impuesto predial, **mantiene** la tasa de **4** al millar aplicada en 2025, para el 2026, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que mantiene los valores catastrales de 2025, conforme a la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, por lo que esta Comisión dictaminadora de Hacienda, determinó mantener vigentes los valores catastrales aprobados para el 2026, y la tasa de 4 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.*

*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 **025/CM/23/09/2025**, fechado el día **23 de Septiembre de 2025**, el H. Ayuntamiento de **Olinalá**, Guerrero, 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 número **SFA/SI/CGC/1002/2025** de fecha **24 de septiembre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”***

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 Olinalá, 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 454 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 OLINALÁ, 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 **Olinalá**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

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

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

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

### SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	TIPO	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR POR HA. EN UMA
No. de Código		Ubicación		
<b>TERRENOS RUSTICOS</b>				
000	001	Terreno de Riego	Ha.	22.53
000	002	Terrenos de humedad	Ha.	20.42
000	003	Terrenos de Temporal	Ha.	15.46
000	004	Terrenos de Agostadero laborable de hasta 1 hectáreas.	Ha.	132.00
000	004-1	Terrenos de Agostadero laborable de 1 hasta 4 hectáreas.	Ha.	60.00
000	004-2	Terrenos de Agostadero laborable de 4.1 hasta 70 hectáreas.	Ha.	14.24
000	004-3	Terrenos de Agostadero laborable de más 70 hectáreas.	Ha.	6.85
000	005	Terrenos de Agostadero Cerril	Ha.	15.91
000	006	Terrenos de Monte Alto susceptibles Para Explotación Forestal	Ha.	20.68



000	007	Terrenos de Monte Alto susceptibles sin Explotación Forestal	Ha.	22.76
-----	-----	--	-----	-------

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RUSTICOS

### **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.

### **7.- TERRENOS SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.**

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



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

### SECTOR CATASTRAL 001

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.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M <sup>2</sup> EN UMA
<b>SECTOR CATASTRAL 001</b>				
<b>COLONIA 001 (CENTRO)</b>				
001	001	001	AV. VICENTE GUERRERO	1.24
001	001	002	AV. RAMON IBARRA	1.24
001	001	003	ZARAGOZA	1.24
001	001	004	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.24
<b>COLONIA 002 (SAN FRANCISCO)</b>				
001	002	001	FRANCISCO JAVIER MINA	1.08
001	002	002	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.08
001	002	003	MORELOS	1.08
001	002	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.08
001	002	005	CUAHTEMOC	1.08
001	002	006	EMILIANO ZAPATA	1.08
001	002	007	LUCIO CABAÑAS	1.08
<b>COLONIA 003 (SAN DIEGO)</b>				
001	003	001	VICENTE GUERRERO	1.08



## PODER LEGISLATIVO



001	003	002	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	1.08
001	003	003	JUAN ALDAMA	1.08
001	003	004	CTRA. OLINALA-IXCAMILPA	1.08
001	003	005	RAMON IBARRA	1.08
001	003	006	IGNACIO ALLENDE	1.08
001	003	007	TOMASTLA	1.08
001	003	008	LIMONTITLAN	1.08
001	003	009	LINALOE	1.08
001	003	010	LA SUBIDITA	1.08
<b>COLONIA 004 (SAN ISIDRO)</b>				
001	004	001	MANUEL MELGAR	1.08
001	004	002	HEROICO COLEGIO MILITAR	1.08
001	004	003	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	1.08
001	004	004	RAMON IBARRA	1.08
001	004	005	INDEPENDENCIA	1.08
001	004	006	RAMON IBARRA	1.08
001	004	007	CERRADA	1.08
<b>COLONIA 005 (EL PARAISO)</b>				
001	005	001	HEROICO COLEGIO MILITAR	0.94
001	005	002	ANDRES QUINTANA ROO	0.94
001	005	003	MAGISTERIO	0.94
001	005	004	MANANTIALES	0.94
001	005	005	ALTAMIRANO	0.94
001	005	006	GUSTAVO A. MADERO	0.94
001	005	007	EL COPALITO	0.94
001	005	008	COMONFORT	0.94
001	005	009	JUAN N ALVAREZ	0.94
001	005	010	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	0.94
001	005	011	LUIS DONALDO COLOSIO	0.94
001	005	012	JUAN CORONEL	0.94
001	005	013	MARIANO MATAMOROS	0.94
001	005	014	PLUTARCO ELIAS CALLES	0.94
001	005	015	LOS LAURELES	0.94
001	005	016	PATRIOTISMO	0.94
001	005	017	JACARANDA	0.94
001	005	018	JAZMIN	0.94

## PODER LEGISLATIVO



001	005	019	CLAVELES	0.94
001	005	020	LINALOE	0.94
<b>COLONIA 006 (UNIDOS POR GUERRERO)</b>				
001	006	001	JUAN ALDAMA	0.94
001	006	002	REFORMA	0.94
001	006	003	INDEPENDENCIA	0.94
001	006	004	LIMONTITLAN	0.94
001	006	005	PLAN DE AYALA	0.94
<b>COLONIA 007 (SAN JOSE)</b>				
001	007	001	CALLEJON PIPILA	1.08
001	007	002	OLINCA	1.08
001	007	003	VICENTE GUERRERO	1.08
001	007	004	AMADO NERVO	1.08
001	007	005	FRANCISCO JAVIER MINA	1.08
001	007	006	MARIANO MATAMOROS	1.08
001	007	007	LUIS DONALDO COLOSIO	1.08
001	007	008	COMONFORT	1.08
001	007	009	MANANTIALES	1.08
001	007	010	RAMON IBARRA	1.08
001	007	011	ABASOLO	1.08
001	007	012	CERRADA DE JALISCO	1.08
001	007	013	JUAN N ALVAREZ	1.08
001	007	014	EMILIANO ZAPATA	1.08
001	007	015	LA GUADALUPANA	1.08
001	007	016	AGUSTIN RAMIREZ	1.08
001	007	017	IGNACIO ZARAGOZA	1.08
001	007	018	MARIA SOLEDAD	1.08
001	007	019	AL SANTUARIO	1.08
001	007	020	RUBEN FIGEROA	1.08
001	007	021	ALLENDE	1.08
001	007	022	DE LOS DEPORTES	1.08
001	007	023	OLINALTZIN	1.08
001	007	024	TEPEYAC	1.08
001	007	025	JUAN PABLO SEGUNDO	1.08
001	007	026	VILLA GUADALUPE	1.08
<b>COLONIA 008 (TEXALPA)</b>				
001	008	001	JOSE MARIA Y PAVON	1.08
001	008	002	MIGUEL HIDALGO	1.08

## PODER LEGISLATIVO

001	008	003	GUADALUPE VICTORIA	1.08
001	008	004	IGNACIO RAYON	1.08
001	008	005	TOSCANO	1.08
001	008	006	VICENTE GUERRERO	1.08
001	008	007	ABASOLO	1.08
001	008	008	SAN JUDAS TADEO	1.08
001	008	009	MORELOS	1.08
001	008	010	FRANCISCO I. MADERO	1.08
001	008	011	JUAN ANDREW ALMAZAN	1.08
001	008	012	CALLEJON 5 DE MAYO	1.08
001	008	013	TOMAS PORTILLOS	1.08
001	008	014	ZARAGOZA	1.08
001	008	015	LA SOLEDAD	1.08
001	008	016	PRIVADA NIÑOS HEROES	1.08
<b>COLONIA 009 (SAN SEBASTIAN)</b>				
001	009	001	FRANCISCO I. MADERO	0.94
001	009	002	LA SOLEDAD	0.94
001	009	003	TOSCANO	0.94
001	009	004	AYUNTAMIENTO	0.94
001	009	005	20 DE NOVIEMBRE	0.94
001	009	006	XOCHIMILCO	0.94
001	009	007	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.94
001	009	008	PRIVADA	0.94
001	009	009	CERRADA	0.94
<b>COLONIA 011 (TEPEYAC)</b>				
001	010	001	JUAN BABLO II	0.78
001	010	002	EL TEPEYAC	0.78
001	010	003	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 011 (SAN ÁNGEL)</b>				
001	011	001	5 DE MAYO	0.78
001	011	002	16 DE SEPTIEMBRE	0.78
001	011	003	18 DE MARZO	0.78
001	011	004	21 DE MARZO	0.78
001	011	005	5 DE FEBRERO	0.78
001	011	006	9 DE AGOSTO	0.78
001	011	007	CALLE SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 012 (OLINALTZIN)</b>				



## PODER LEGISLATIVO



001	012	001	CAJITAS DE OLINALA	0.78
001	012	002	OLINCA	0.78
001	012	003	ARTESANOS	0.78
001	012	004	LINALOE	0.78
001	012	005	RAYADO	0.78
001	012	006	DORADO	0.78
001	012	007	ZOPANTLE	0.78
<b>COLONIA 013 (LINALOE)</b>				
001	013	001	22 DE MARZO	0.78
001	013	002	LA GUADALUPANA	0.78
001	013	003	SAN FRANCISCO	0.78
001	013	004	LOS MANANTIALES	0.78
001	013	005	CALLEJÓN 1 DE JULIO	0.78
<b>COLONIA 014 (LOS MANGOS)</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 015 (LOS TERRERILLOS)</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 016 (SAN JUAN)</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 017 (SANTA FE)</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 018 (LOS ATOPULES)</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 019 (EL CAPIRE)</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>COLONIA 020 (VERACRUZ)</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 021 (AHUCATLAN)</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52



LOCALIDAD 022 (AMATLICHA)				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 023 (IYOCINGO)				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 024 (LA LIBERTAD)				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 025 (OCOTITLAN)				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 026 (TETICIC)				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 027 (SAN ANTONIO)				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 028 (SANTA CRUZ)				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 029 (TECOLAPA)				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 030 (TECORRALES)				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 031 (TEHUAXTITLAN)				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 032 (TEPETLACINGO)				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 033 (MEXTIOPAN)				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 034 (EL PROGRESO)				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 035 (XIXILA)				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 036 (XOCHIMILCO)				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 037 (ZACANGO)				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 038 (ZONTECOMATLAN)				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
LOCALIDAD 039 (ZUMPANGO)				



001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>LOCALIDAD 040 (SAN JOSE AMOLTEPEC)</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>LOCALIDAD 041 (CHAUTIPA)</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>LOCALIDAD 042 (EL REFUGIO)</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>LOCALIDAD 043 (LAS JUNTAS)</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>LOCALIDAD 044 (SAN LÁZARO)</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>LOCALIDAD 045 (ZICATLAN)</b>				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52
<b>LOCALIDAD 046 (VISTA HERMOSA)</b>				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.52

### III. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN 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.

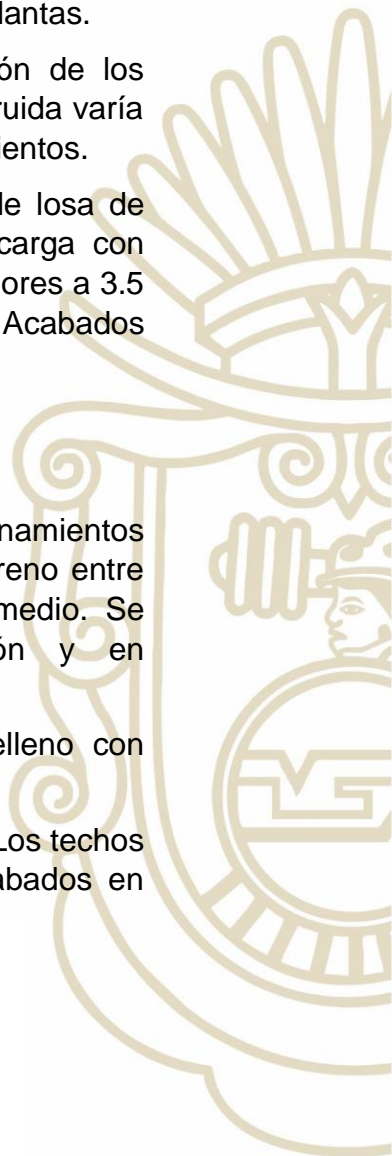
Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados 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 dadas de cerramiento.

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





## INTERÉS MEDIO

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

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

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

## BUENA

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y 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.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.94
	ECONÓMICA	HAB	1.08
	INTERES SOCIAL	HAC	1.11
	REGULAR	HAD	1.24



	BUENA	HAE	1.38
--	-------	-----	------

## USO COMERCIAL

### **ECONÓMICA**

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

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

### **REGULAR**

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

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

### **BUENA**

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

Elementos estructurales a base de castillos y dadas 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 POR M2 EN UMA'S
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	0.85
	REGULAR	COB	1.40
	BUENA	COC	2.80

## 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

### **PESADO**

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 POR M2 EN UMA'S
INDUSTRIAL	ECONOMICA	INA	6.90
	LIGERA	INB	8.40
	MEDIA	INC	10.80
	PESADA	IND	12.50

## USO ESPECIAL

### ALBERCAS

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

### ESPEJO DE AGUA

Considerada como obra exterior complementaria de una construcción, cuya función es la de reflejar el paisaje que tiene a su alrededor. Sirve de protección al jardín.

### ÁREAS VERDES

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

### CANCHA DE USOS MÚLTIPLES

Destinadas a fines deportivos y recreativos; elaboradas con materiales de buena calidad y realizadas por constructoras especializadas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA'S
ESPECIAL	ALBERCA	ESA	14.11
	ESPEJO DE AGUA	ESB	4.47



	AREAS VERDES/JARDINES	ESC	0.38
	CANCHA/USO MULTIPLECANCHA/USO MULTIPLE	ESD	4.45

## USO DE SERVICIOS

### **NAVE O BODEGA**

Espacio destinado para el almacenamiento de distintos bienes, puede tener módulos de uso comercial y servicios básicos.

### **ESCUELAS**

Destinadas a la enseñanza, hechas con materiales de construcción de mediana o buena calidad; acabados de calidad; construido por empresas constructoras especializadas; financiamiento gubernamental, a veces privado.

### **OFICINAS Y CONSULTORIOS**

Espacio usado para labores particulares de algún negocio y/o para la atención al público.

### **ESTACIONAMIENTO**

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

### **CASETA DE VIGILANCIA**

Espacio usado para control de acceso a los predios y seguridad del mismo.

### **TEMPLO O IGLESIA**

Destinada a actividades de tipo religiosos; los materiales de construcción suelen ser de mediana calidad y son realizadas por empresas constructoras.

### **HOSPITALES**

Destinada a la atención médica; construida con materiales de mediana calidad; realizados por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento gubernamental.

### **MERCADOS**

Destinado 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; realizados por empresas constructoras especializadas.

### **HOTELES**

Destinado al alojamiento del personal transeúnte o vacacional; hecha con materiales de buena calidad; construcción ejecutada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas al hospedaje y a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Acabados discretos y pintura





vinílica de tipo económico. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

## TIENDA DE AUTOSERVICIO

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta de productos básicos y a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

## GASOLINERA

Edificaciones ubicadas en zonas específicas o fuera de la mancha urbana, también pueden ubicarse en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta de combustibles.

USO	CLASE	Clave de construcción	VALOR POR M2 EN UMA'S
SERVICIOS	NAVES/BODEGAS	SEA	11.56
	ESCUELA	SEB	14.32
	OFICINA/CONSULTORIO	SEC	12.32
	ESTACIONAMIENTO	SED	3.81
	CASETA DE VIGILANCIA	SEE	8.51
	TEMPLO/IGLESIA	SEF	12.03
	HOSPITAL	SEG	22.32
	MERCADO	SEH	20.74
	HOTEL	SEI	26.41
	TIENDA DE AUTOSERVICIOS	SEJ	13.45
	GASOLINERA	SEK	26.12

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y de Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del año 2026.

**ARTICULO SEGUNDO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Olinalá**, 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 vigente, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, debe ser de 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 **Olinalá**, 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.

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 454 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 OLINALÁ, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

