

## 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 Pedro Ascencio Alquisiras, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 numero, del fecha **14 de octubre de 2025**, la Ciudadana **Austreberta Lopez Rogel**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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/0317-56/2025, de esa misma fecha**, suscrito por el Maestro José Enrique Solis 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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, acta de sesión **ordinaria** de cabildo de fecha **06 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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**, calle, atendiendo a la disponibilidad y características de 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, equipamiento básico y servicios de limpia.

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, 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, obras complementarias; según su CLASE: habitacional, precaria, económica, regular, interés medio, buena, económica, regular, obras complementarias.**; 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 Municipales 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 Reglamentos citados, deben realizar entre otras actividades el estudios 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 de Pedro Ascencio Alquisiras, 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 urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio 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 comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en la zona, se concluye que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **13.29%** y un **3.20%** de incidencia respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **673.37%** y **3,201.29%** respectivamente. Por lo que para el presente proyecto se propone realizar los siguientes incrementos: el **14%** promedio en Valores de Uso de Suelo Urbano y el **10.03%** promedio en Valores de Construcción en el Uso Habitacional.

Cabe mencionar que se tomó la decisión de proponer en la ley de ingresos 2026 la tasa de **5 al millar** anual, es decir se realizó un aumento de la tasa de 1 al millar, del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del **12%** en el mes de enero, 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 hayan empadronado, ubicados en las zonas o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.

**SEXTO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral 01, dentro del municipio, se establece una zona catastral estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a las localidades y la cabecera municipal en el sector 001, y los terrenos rústicos en el sector 000 de acuerdo a la siguiente tabla:

**SECTOR CATASTRAL 000**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Uso de suelo
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	Terrenos Rústicos

**SECTOR CATASTRAL 001**

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470001	IXCAPUZALCO
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470002	IXTLAHUACATENG
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470003	TLANILPA
12	Guerrero	047	Pedro Ascencio Alquisiras	120470004	ZACATLÁN GRANDE

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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:

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

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

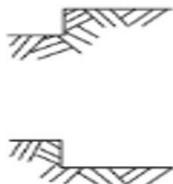
Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
0.00	0.0%	0.00	1.00
0.01	1.0%	0.02	0.98
0.02	2.0%	0.04	0.96
0.03	3.0%	0.06	0.94
0.04	4.0%	0.07	0.93
0.05	5.0%	0.08	0.92
0.06	6.0%	0.10	0.90
0.08	8.0%	0.12	0.88
0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60



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

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



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

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

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

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

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



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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

Relación de Supo	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.

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

**FACTOR RESULTANTE:**

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

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

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

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

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

USO	POR USO y POR CLASIFICACION				
	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
VIDA UTIL 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:

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

En donde:

**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 **0748**, fechado el **02 de octubre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1047/2025**, de fecha **02 de octubre del presente año**, 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 numero 266 de Catastro para los municipios de 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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, el 10% en febrero y el 8% en marzo; 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, **propone elevar la tasa de 4 al millar aplicada en 2025, a 5 al millar para el 2026**, el aumento es de 1 UMA's expresado su valor en pesos es de \$ 113.14 pesos, que aún se pueda considerar moderado, debe tomarse en cuenta que también actualiza valores catastrales por uso de suelo urbano, y construcción, lo que se traduce en aumentar los dos referentes para el cálculo del impuesto predial, en opinión de esta Comisión Dictaminadora, se consideró dejar vigente la tasa al millar en **4 UMA's**, y se aplique en beneficio de los contribuyentes, el ajuste en valores catastrales de sus*

*propiedades y construcciones considerando la validación que realizó la Coordinación General de Catastro para el ejercicio fiscal 2026, 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 0748, fechado el día **02 de octubre de 2025**, el H. Ayuntamiento de **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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/1047/2025** de fecha **02 de octubre 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 Pedro Ascencio Alquisiras, 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 455 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 PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	001	Terrenos de Riego.	8.89
000	002	Terrenos de Humedad.	8.89
000	003	Terrenos de Temporal.	8.89
000	004	Terrenos de Agostadero Laborable.	8.89
000	005	Terrenos de Agostadero Cerril.	8.89
000	006	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	8.89
000	007	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	8.89



## **DESCRIPCION 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.

## **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), 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.

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 (IXCAPUZALCO)</b>				
001	001	001	CONSTITUCIÓN	1.20
001	001	002	LIBERTAD	1.20
001	001	003	ABASOLO	1.20
001	001	004	20 DE NOVIEMBRE	1.20
001	001	005	DE LA CAPILLA	1.20
001	001	006	DEL LIMÓN	1.20
001	001	007	CARRETERA NACIONAL	1.20
001	001	008	5 DE MAYO	1.20
001	001	009	DEL RASTRO	1.20
001	001	010	REFORMA	1.20
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 000 AHUETITLA</b>				
001	001	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	001	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 002 ATOTONGO</b>				
001	002	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	002	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 003 ATOTONILCO</b>				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	003	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 004 AYAHUALCO</b>				
001	004	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	004	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 005 AZULAQUEZ</b>				
001	005	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	005	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

<b>LOCALIDAD 006 CAÑADA TEPOXONAL</b>				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 007 CAPULINES</b>				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 008 CIRIÁN GRANDE</b>				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 009 CUAHUAZALPA</b>				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 010 CUAJINICUILA</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 011 CHICAHUACÁ</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 012 NOPALA</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 013 PEÑA DEL CHIVO</b>				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 014 PIEDRA COLGADA</b>				
001	014	002	SIN NOMBRE	1.00
001	014	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 015 RANCHO NUEVO</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 016 SALITRE CHIQUITO</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 017 SALITRE GRANDE</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

<b>LOCALIDAD 018 SAN PABLO</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 019 SAN PEDRO ATENGO</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 020 SANTIAGO SALINAS</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 021 TEACALCO</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 022 TECOLOTLIPA</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 023 EL TEOLOTE</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 024 CUAHUILOTE</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 025 EL COPAL</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 026 CHITOSTO</b>				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 027 TULATENGO</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 028 MAMUXTLE</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 029 ZALQUITZAYA</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

<b>LOCALIDAD 030 TIERRA COLORADA</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 031 EL MANGUITO</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 032 PUERTO DEL COYOTE</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 033 XOCHIPISCA</b>				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 034 LA CASTREJONA</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 035 AGUA FRÍA</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 036 ACATLA</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 037 AGUA COLORADA</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 038 LA AURORA</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 039 LA CAMPANA</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 040 CERRO GRANDE</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 041 CUADRILLA NUEVA</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

<b>LOCALIDAD 042 LOS CUATLIX</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 043 IXCAPANECA</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 044 LLANOS DE LA MERCED</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 045 LLANOS DE IXCAPANECA</b>				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 046 OTATES</b>				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 047 PERICONES</b>				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 048 PIEDRA GRANDE</b>				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 049 RANCHO VIEJO</b>				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 050 LA REFORMA</b>				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 051 RINCÓN DE JUMAPA</b>				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 052 LOS SAUCES</b>				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 053 TECAMACHALCO</b>				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

<b>LOCALIDAD 054 TEPATULCO</b>				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 055 YAHUALTENGO</b>				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 056 CERRO DE ZACAUIXTEPEC</b>				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 057 AMATE AMARILLO</b>				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 058 AMATE DE LA PIEDRA</b>				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 059 LA CAMILA</b>				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 060 LA GAVIA</b>				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 061 PUERTO DE LA MARCELA</b>				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 062 TEJOCOTES</b>				
001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 063 CRUZ ALTA</b>				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 064 PATA DE RES</b>				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 065 LOS FRENSOS</b>				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

<b>LOCALIDAD 066 EL LIMÓN</b>				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 067 PLAN DEL ESCORPIÓN</b>				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 068 HUIXPA</b>				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 069 EL MANTO</b>				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 070 EL PARAJE</b>				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 071 PUENTE DELGADO</b>				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	071	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 072 PUERTO OSCURO</b>				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 073 LA LEGUA</b>				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 074 HUERTA VIEJA</b>				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00
<b>LOCALIDAD 006 CAÑADA TEPOXONAL</b>				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	1.00
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.00

### 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. Claros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.



## REGULAR

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

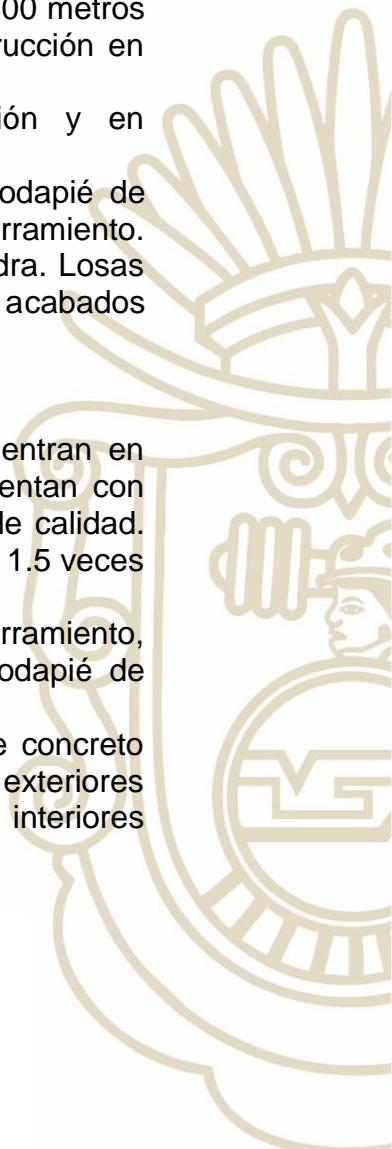
Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

## 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, dasas 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 CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S 2026
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.20
	ECONÓMICA	HAB	1.50
	INTERÉS SOCIAL	HAC	1.90
	REGULAR	HAD	2.50
	INTERÉS MEDIO	HAE	3.80
	BUENA	HAF	4.20

### USO COMERCIAL

#### **ECONÓMICA**

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos. Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. Las instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción, o autofinanciamiento.

#### **REGULAR**

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

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

#### **BUENA**

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

Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de

concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**USO COMERCIAL.**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S 2026
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	8.89
	REGULAR	COB	8.89
	BUENA	COC	8.89

**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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S 2026
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	8.89

**EQUIPAMIENTO**

**ESCUELA.**

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

**OFICINAS.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para, oficinas, despachos de buena calidad o la prestación de servicios.

Elementos estructurales a base de castillos y dasas de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contratables de concreto armado.

Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0



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

**ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierto.

**HOSPITAL.**

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

**RESTAURANTES.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte del equipamiento de una ciudad normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block.

Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

**MERCADO.**

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S 2026
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA	8.89
	OFICINAS	EQB	8.89
	ESTACIONAMIENTOS	EQC	8.89
	HOSPITAL	EQD	8.89
	RESTAURANTES	EQE	8.89
	BUENA	EQF	8.89



**ELEMENTOS ACCESORIOS**

**CALENTADORES SOLARES**

Un calentador solar es un dispositivo que convierte energía solar en calor el que calienta el agua dentro de un tanque, fabricado con placas colectoras de calor o tubos de cristal al vacío, montados sobre una estructura de aluminio.

**SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN**

Equipo electrónico que transmite video y sonido con el fin de generar un dialogo entre dos o más puntos de una edificación, generalmente uno de los puntos de instalación es en el exterior, a un costado del acceso principal.

**EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO**

Los equipos de seguridad son elementos que ayudan a la protección de las edificaciones dificultando ingresar de forma ilegal o sin permiso, estos sistemas pueden ser electrónicos que generan sonidos en altos decibeles, cercos eléctricos que dan descargas eléctricas al tocar líneas eléctricas, de video al instalar cámaras de video en los exteriores e interiores con el fin de observar actividades sospechosas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S 2026
ELEMENTOS Y ACCESORIOS	CALENTADORES SOLARES	EAA	8.89
	SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN	EAB	8.89
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAC	8.89
	RESTAURANTES	EAD	8.89
	BUENA	EAE	8.89



## OBRA COMPLEMENTARIA

### **BARDAS**

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

### **REJAS**

Una reja es un elemento que da seguridad a las edificaciones adosadas a puertas y ventanas hechas de metal, madera, aluminio, con múltiples formas y tamaños según el diseño arquitectónico.

### **ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES**

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

### **BALCONES**

Un balcón es un elemento voladizo que sobresale del límite de una edificación destinado a dar un espacio hacia los exteriores de la construcción con el objeto de dar iluminación, ventilación o ser un espacio de ocio y descanso. Regularmente delimitados con una reja o un pretil hecho de diversos materiales.

### **COCINAS INTEGRALES**

Una cocina integral son los muebles de cocina diseñados especialmente para el espacio con que cuenta la habitación que será la cocina e integra los electrodomésticos en ella, también puede tener elementos de confort como luz interior o inferiores a los gabinetes. Fabricadas en con diversos materiales, madera, metal, concreto, cerámica, fibrocemento.

### **CANCHAS DEPORTIVAS**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

### **PAVIMENTACIÓN**

Son construcciones que como materiales ocupan asfalto, concreto hidráulico simple o bien concreto reforzado o estampado a color.

### **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



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M <sup>2</sup> EN UMA'S 2026
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	BARDAS	OCA	8.89
	REJAS	OCB	8.89
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCC	8.89
	BALCONES	OCD	8.89
	COCINAS INTEGRALES	OCE	8.89
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCF	8.89
	BARDAS	OCG	8.89
	PAVIMENTACIÓN	OCH	8.89
	ESTACIONAMIENTO	OCI	8.89

## 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 **Pedro Ascencio Alquisiras**, 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 455 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 PEDRO ASCENCIO ALQUISIRAS, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

