

## 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 Tetipac, 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 **Tetipac**, 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 numero SDA/JOA/1153/2025, del **13 de octubre de 2025**, la Ciudadana **Rita Patiño Muñoz**, Presidenta Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tetipac**, 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 **Tetipac**, 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/0317-71/2025, 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 **Tetipac**, 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 **09 de octubre de 2025**, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **unanimidad** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Tetipac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tetipac**, 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 4 la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.”*

*“Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO**: habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE**: **Habitacional**: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, **Comercial**; económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; **Industrial**: económica, ligera, mediana, pesada, **Equipamiento**; cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, hotel bueno, lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, **Especiales**: alberca, barda, canchas, cobertizo, instalaciones especiales, elementos accesorios, **obras complementarias**.*

**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 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 de Tetipac, con apoyo del personal de la Dirección de Obras Públicas, se dio a la tarea de realizar una investigación 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 que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **11.82 %** y un **0.82 %** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **751.16 %** y **12,966.55 %** respectivamente, más sin embargo en el presente Proyecto **no se propone realizar incrementos** con respecto a los valores 2025.

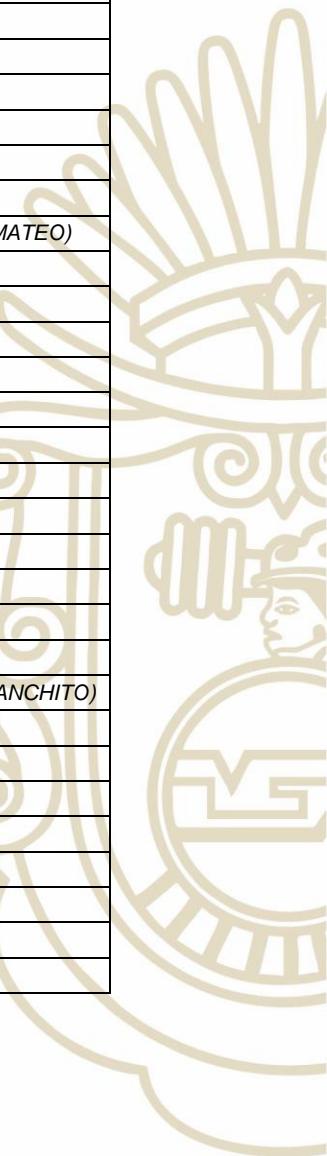
Cabe mencionar que se continuará con la misma tasa de **12 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2026; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en febrero y el 8% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que cuenten con la credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes. “

**QUINTO.** - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se vayan empadronando, ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan 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 y las localidades en el sector 001 de acuerdo a las siguientes tablas: “



SECTOR CATASTRAL 001					
LOCALIDADES DE LA CABECERA MUNICIPAL DE TETIPAC, GUERRERO.					
CLAVE ENTIDAD	NOMBRE ENTIDAD	CLAVE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	CLAVE DE LA LOCALIDAD	NOMBRE DE LA LOCALIDAD
12	GUERRERO	60	TETIPAC	001	TETIPAC
12	GUERRERO	60	TETIPAC	003	LOS AYLES
12	GUERRERO	60	TETIPAC	004	ATENCAHUITES
12	GUERRERO	60	TETIPAC	005	BUENA VISTA DEL AGUILA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	006	COAPANGO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	007	CHONTALCOATLAN
12	GUERRERO	60	TETIPAC	008	CHONTALPAN
12	GUERRERO	60	TETIPAC	009	HUAXTELICA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	010	IXTEPEC
12	GUERRERO	60	TETIPAC	011	JOCOTITLAN
12	GUERRERO	60	TETIPAC	012	MALHUANTLA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	013	LAS MESAS
12	GUERRERO	60	TETIPAC	014	NOXTEPEC
12	GUERRERO	60	TETIPAC	015	PALAFON
12	GUERRERO	60	TETIPAC	016	PEZUAPA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	017	PIPICAHUAZCO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	018	PODER DE DIOS (SAN MATEO)
12	GUERRERO	60	TETIPAC	019	PREGONES
12	GUERRERO	60	TETIPAC	020	PUEBLO NUEVO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	021	SAN ANDRES
12	GUERRERO	60	TETIPAC	022	SAN ANTONIO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	023	SAN GABRIELITO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	024	SAN GREGORIO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	026	SANTA CRUZ
12	GUERRERO	60	TETIPAC	027	SANTIAGO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	028	SUALTEPEC
12	GUERRERO	60	TETIPAC	029	TECOANAPA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	031	TOTONANCINTLA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	032	AHUALULCO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	033	TENEXCOTITLAN (EL RANCHITO)
12	GUERRERO	60	TETIPAC	034	BORDO MORA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	036	EL JICARERO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	037	TEPACOYA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	038	AGUA DE FLORES
12	GUERRERO	60	TETIPAC	041	MARMAJITAS
12	GUERRERO	60	TETIPAC	044	EL PERAL
12	GUERRERO	60	TETIPAC	045	PITALLAS
12	GUERRERO	60	TETIPAC	046	LOS PLANES



12	GUERRERO	60	TETIPAC	050	XITINGA (FLETES)
12	GUERRERO	60	TETIPAC	053	LAS PEÑAS
12	GUERRERO	60	TETIPAC	054	SANTA ROSA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	057	RANCHO SAN PEDRO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	059	PUERTO CORRAL
12	GUERRERO	60	TETIPAC	060	EL SAMANO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	061	IXTLAHUACA
12	GUERRERO	60	TETIPAC	062	SAN FERNANDO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	063	SAN MIGUEL DEL MONTE
12	GUERRERO	60	TETIPAC	064	LA CAÑADA (EL BORDO)
12	GUERRERO	60	TETIPAC	065	PALOS VERDES
12	GUERRERO	60	TETIPAC	068	HUERTAS DE HIDALGO
12	GUERRERO	60	TETIPAC	069	EL LLANO (SAN GREGORIO)

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

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

$$FFE = Fe/8$$

Fe: Frente de 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 solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APPLICABLE
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	0.80
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 solo a la superficie que se encuentre a desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle:

<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
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 solo 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 este conformado por ocho ángulos o menos.

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

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

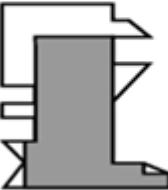
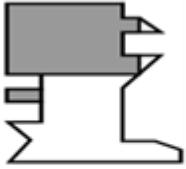
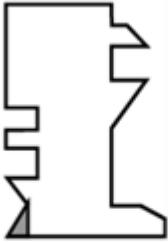
En donde:

**Ffo** = Factor de Forma.

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

**STo** = Superficie Total del Terreno

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

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SPa/STo)$	<p>EPa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito.</p> <p>SPa= Superficie de la porción anterior.</p> <p>STo= Superficie total del predio.</p>
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SPp/STo)$	<p>EPp= Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito</p> <p>SPp= Superficie de la porción posterior</p> <p>STo= Superficie total del predio.</p>
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	<p>SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso</p> <p>SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso</p> <p>STo= Superficie total del predio</p>
	Áreas irregulares interiores	$EAi = 0.50(EAi/STo)$	<p>EAi = Eficiencia de las áreas irregulares interiores</p> <p>EAI = Superficie de las áreas irregulares interiores</p> <p>STo= Superficie total del predio</p>
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAi$			

**E). FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variacion 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 sera el metros cuadrados.

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

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

**FACTOR RESULTANTE:**

El factor resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinara a través de la siguiente formula:

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

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.40. En caso de que fuera menor se ajustara 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 CLASIFICACION				
	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
<b>VIDA UTIL EN AÑOS</b>					
Habitacional, habitacional con comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicación	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abastos	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

**FORMULA APPLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:**

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

**Fed** = Factor por edad.

**Vu** = Vida útil de la construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

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

**NOVENO.** - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **0021/CMT/2025**, fechado el **26 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1012/2025**, de fecha **26 de septiembre 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 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 **Tetipac**, 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 **Tetipac**, 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 **Tetipac**, 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 **Tetipac**, Guerrero, en el artículo **9** del impuesto predial, **mantiene** la tasa de **12 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 12 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 **0021/CMT/2025**, fechado el **26 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2026; la que con

oficio **SFA/SI/CGC/1012/2025**, de fecha **26 de septiembre 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 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 Tetipac, 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 456 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 TETIPAC, 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 **Tetipac**, 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**

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

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCION DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTAREA EN UMAS 2026
<b>SECTOR CATASTRAL 000</b>			
000	001	TERRENO EN RIEGO	304.77
000	002	TERRENO DE HUMEDAD	280.39
000	003	TERRENO DE TEMPORAL	243.82
000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	121.91
000	005	TERRENO DE AGOSTERO CERRIL	60.96
000	006	TERRENO DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLE PARA EXPLOTACION FORESTAL	91.44

000	007	TERRENO SIN EXPLOTACION FORESTAL	45.72
000	008	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL (MATERIALES Y DEMAS DERIVADOS DE ESTOS)	659.85

### **DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

#### **TERRENOS DE RIEGO**

Son aquellas áreas cultivables que reciben agua a través de obras artificiales para asegurar el riego de los cultivos, como lo son simples canales hasta complejos sistemas de aspersión o goteo.

#### **TERRENOS DE HUMEDAD**

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

#### **TERRENOS DE TEMPORAL**

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

#### **TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE**

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

#### **TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL**

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

#### **TERRENOS DE MONTE 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.

#### **TERRENOS SIN EXPLORACIÓN FORESTAL**

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

**TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERAL (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)**

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

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

**SECTOR CATASTRAL 001**

Definición de: VALOR EN UMA POR M<sup>2</sup>, 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 (CENTRO)</b>				
001	001	001	VICENTE GUERRERO.	1.08
001	001	002	IDEPENDENCIA.	1.08
001	001	003	MORELOS.	1.08
001	001	004	5 DE MAYO	1.08
001	001	005	MIGUEL IDALGO.	1.08
001	001	006	SUPREMOS PODERES.	1.08
001	001	007	DR. ANTONIO JUAREZ CERVANTEZ.	1.08
001	001	008	IGNACIO ZARAGOZA	1.08
001	001	009	CALLE 2 DE ABRIL	0.94
<b>COLONIA 002 (SAN PEDRO)</b>				
001	002	001	PROLONGACION VICENTE GUERRERO	0.81
001	002	002	PONIENTE DE BARRIO SAN PEDRO	0.41

001	002	003	IGNACIO ZARAGOZA	0.41
<b>COLONIA 003 (CALZADA)</b>				
001	003	001	VICENTE GUERRERO	0.55
001	003	002	VICENTE GUERRERO	0.41
<b>COLONIA 004 (ZAPALOTLA)</b>				
001	004	001	CAMINO VIEJO A SANTIAGO.	0.68
001	004	002	2 DE ABRIL.	0.68
001	004	003	INDEPENDENCIA.	0.54
001	004	004	PENSADOR MEXICANO.	0.54
001	004	005	LA LOMA.	0.54
<b>COLONIA 005 (CHICHIPILCO)</b>				
001	005	001	DR. ANTONIO JUAREZ CERVANTEZ.	0.68
001	005	002	5 DE MAYO.	0.68
001	005	003	INDEPENDENCIA.	0.54
001	005	004	PENSADOR MEXICANO.	0.54
001	005	005	LA LOMA.	0.54
<b>COLONIA 06 (PANTEON)</b>				
001	006	001	CARRETERA TETIPAC-PILCAYA.	0.94
001	006	002	DEL PANTEON.	0.81
001	006	003	CAMINO A SAN PEDRO.	0.68
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>LOCALIDAD 007 (LOS AYLES)</b>				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
<b>LOCALIDAD 008 (ATENCAHUITES)</b>				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
<b>LOCALIDAD 009 (BUENAVISTA DEL AGUILA)</b>				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.41
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.41
<b>LOCALIDAD 010 (COAPANGO)</b>				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.54
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.54
<b>LOCALIDAD 011 (CHONTALCOATLAN)</b>				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE.	0.68
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE.	0.68
<b>LOCALIDAD 012 (CHONTALPAN)</b>				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41

001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 013 (HUAXTELICA)</b>				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 014 (IXTEPEC)</b>				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 015 (JOCOTITLAN)</b>				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.54
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.54
<b>LOCALIDAD 016 (MALHUANTLA)</b>				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 017 (LAS MESAS)</b>				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 018 (NOXTEPEC)</b>				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 019 (PALAFOX)</b>				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 020 (PEZUAPA)</b>				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 021 (PIPICAHUAZCO)</b>				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 022 (PODER DE DIOS "SAN MATEO")</b>				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 023 (PREGONES)</b>				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 024 (PUEBLO NUEVO)</b>				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 025 (SAN ANDRES)</b>				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.54

001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.54
<b>LOCALIDAD 026 (SAN ANTONIO)</b>				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 027 (SAN GABRIELITO)</b>				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 028 (SAN GREGORIO)</b>				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.68
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.68
<b>LOCALIDAD 029 (SANTA CRUZ)</b>				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.08
<b>LOCALIDAD 030 (SANTIAGO)</b>				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.54
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.54
<b>LOCALIDAD 031 (SUALTEPEC)</b>				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 032 (TECOANAPA)</b>				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 033 (TOTONANCINTLA)</b>				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 034 (AHUALULCO)</b>				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 035 (TENEXCOTITLAN “EL RANCHITO”)</b>				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 036 (BORDO MORA)</b>				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 037 (EL JICARERO)</b>				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 038 (TEPACOYA)</b>				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41

001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 039 (AGUA DE FLORES)</b>				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 040 (MARMAJITAS)</b>				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 041 (EL PERAL)</b>				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 042 (PITALLAS)</b>				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 043 (LOS PLANES)</b>				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 044 (XITINGA "FLETES")</b>				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 045 (LAS PEÑAS)</b>				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 046 (SANTA ROSA)</b>				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 047 (RANCHO SAN PEDRO)</b>				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 048 (PUERTO CORRAL)</b>				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 049 (EL SAMANO)</b>				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 050 (IXTLAHUACA)</b>				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 051 (SAN FERNANDO)</b>				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41

001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 052 (SAN MIGUEL DEL MONTE)</b>				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 053 (LA CAÑADA “EL BORDO”)</b>				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 054 (PALOS VERDES)</b>				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 055 (HUERTAS DE HIDALGO)</b>				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41
<b>LOCALIDAD 056 (SAN GREGORIO)</b>				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.41
001	056	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.41

**III. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

**USO HABITACIONAL:**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.35
	ECONOMICA	HAB	0.51
	INTERES SOCIAL	HAC	0.51
	REGULAR	HAD	0.62
	INTERES MEDIO	HAE	0.68
	BUENA	HAF	0.74
	MUY BUENA	HAG	0.86

**DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:**

**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.

Construidas con Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carizo, palma, de barro, lámina negra, cartón, adobe o madera. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

## **ECONÓMICA.**

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

## **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 vigas 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 todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

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



## **INTERÉS MEDIO.**

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

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y das 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. Disponen de una superficie de lote 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, das de cerramiento, columnas y tráves. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

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

## **MUY BUENA.**

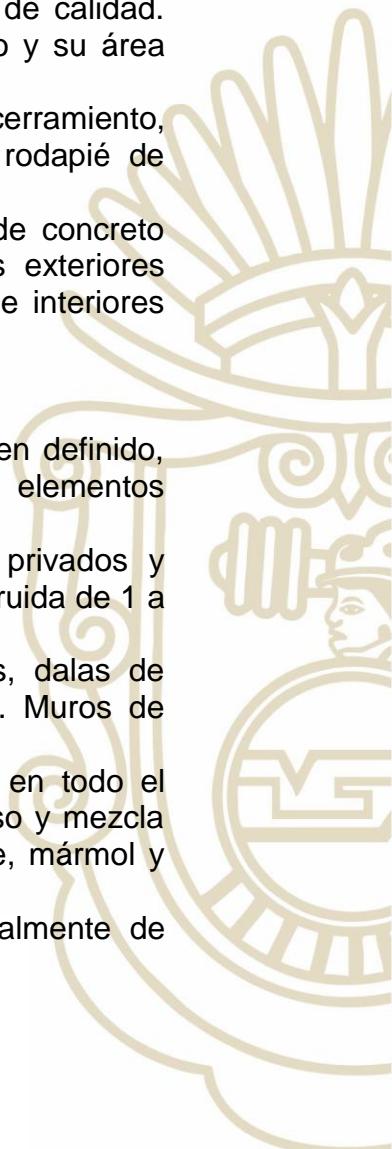
Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, de diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, das de cerramiento, columnas, tráves, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

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

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



**DE LUJO.**

Proyecto arquitectónico de alta calidad, diseño especializado bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con o sin elementos decorativos interior y exteriormente, según el diseño del especializado. Todos los servicios públicos y de empresas privadas. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 200 a 2000 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

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

**USO COMERCIAL:**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMAS
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	0.51
	REGULAR	COB	0.74
	BUENA	COC	0.92
	MUY BUENA	COD	1.11

**DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:**

**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 mucho dos.

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

**REGULAR.**

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

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

### **MUY BUENA.**

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

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

### **LUJO.**

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

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

**DEPARTAMENTAL.**

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

Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

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

**USO INDUSTRIAL:**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
INDUSTRIAL	ECONOMICA	INA	1.50
	LIGERA	INB	1.71
	MEDIANA	INC	3.41
	PESADA	IND	5.12

**DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:**

**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.

**MEDIANA.**

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

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

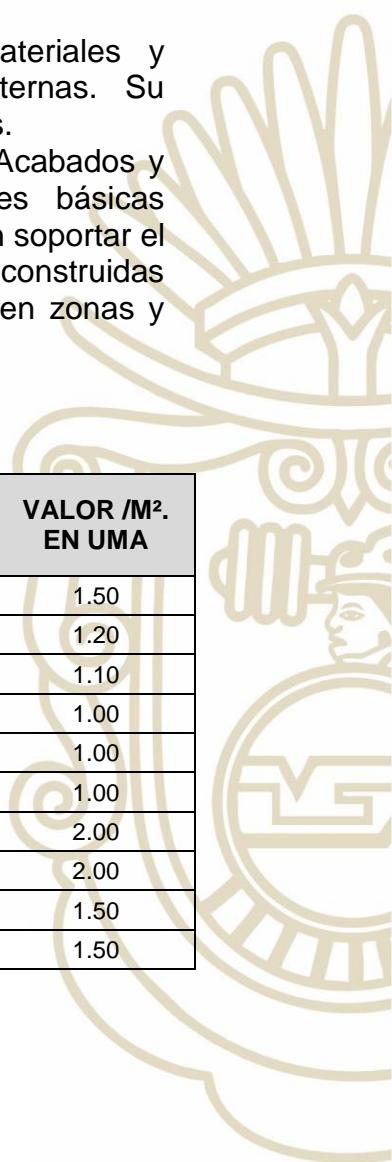
**PESADA.**

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

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

**EQUIPAMIENTO.**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
EQUIPAMIENTO	CINA O AUDITORIO	EQA	1.50
	ESCUELA	EQB	1.20
	OFICINAS	EQC	1.10
	ESTACIONAMIENTO	EQD	1.00
	HOSPITAL	EQE	1.00
	HOTEL/MOTEL CLASE REGULAR	EQF	1.00
	RESTAURANTE	EQG	2.00
	BARES	EQH	2.00
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	EQI	1.50
	MERCADO	EQJ	1.50





## DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

### **CINE Y/O AUDITORIO.**

Construcciones destinadas al esparcimiento, con escenario y niveles de auditorio. Techos con estructura de acero cubiertas con lámina metálica o concreto, grandes claros, alturas de 12 metros o más.

### **ESCUELA.**

Instalaciones destinadas a la enseñanza, que proporciona conocimientos que se consideran básicos en la alfabetización. Cuenta con estructura a base de columnas, tráves 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 das de cerramiento. Cimentación de losa de cimentación, zapatas aisladas o corridas, y contra tráves 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.

### **ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.**

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

### **HOSPITAL.**

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



## **HOTEL / MOTEL DE CLASE REGULAR.**

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

## **RESTAURANTES.**

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

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

## **BARES.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos. Elementos estructurales a base de castillos y dalas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento financiamiento bancario.

## **TIENDAS DE AUTOSERVICIO.**

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

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

**MERCADO.**

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

**INSTALACIONES ESPECIALES:**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
INSTALACIONES ESPECIALES	TANQUES ESTACIONARIOS DE GAS	IEA	1.00

**DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS**

**TANQUE ESTACIONARIOS DE GAS.**

Elementos que almacenan gas licuado y gas natural, fabricados en diferentes capacidades, según el uso del inmueble. Instalados generalmente en las azoteas con columnas de llenado y de salidas en tubería de cobre en diferentes calibres según la presión requerida.

**ELEMENTOS, ACCESORIOS**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
INSTALACIONES ESPECIALES	HIDRONEMATICOS	EAA	1.00
	Paneles solares	EAB	1.00
	Calentadores solares	EAC	1.00
	Caldera	EAD	3.00
	EQUIPO DE SEGURIDAD Y DE CIRCUITO CERRADO	EAE	15.00

**DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS**

**HIDRONEUMÁTICO.**

Sistema utilizado para mover el agua a una misma presión en las edificaciones donde se instala, consiste en un tanque diseñado para compresión válvulas y una bomba de diferentes caballajes, se instala sobre las cisternas o después del tinaco.

**PANELES SOLARES.**

Placas semiconductoras que transforman la energía solar en electricidad, fabricadas en silicio cristalino o arsénico de galio, son instalados en las edificaciones para dar energía más económica a los usuarios donde se encuentran instalados, se encuentran generalmente es las azoteas adosados con estructuras de aluminio, conectados a un inversor y baterías, o a la red eléctrica.

**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.

**CALDERA.**

Sistema que genera calor por medio de resistencias eléctricas o combustión, el calor generado es utilizado para calentar edificaciones para confort de los habitantes o usuarios. Hechos con una cámara de combustión o resistencias eléctricas, tanques y algún líquido que ayude a trasferir el calor.

**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

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	1.50
	CELOSIAS	OCB	1.20
	REJAS	OCC	1.10
	ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES	OCD	1.00
	PERGOLAS	OCE	1.00
	JARDINES	OCF	1.00
	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA	OCG	2.00
	TERRAZAS	OCH	2.00
	BALCONES	OCI	1.50
	COCINAS INTEGRALES	OCJ	1.50



RIEGO POR ASPERSION	OCK	1.00
ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	OCL	2.10
COBERTIZOS	OCM	1.00
CINES Y AUDITORIO	OCN	5.00
PAVIMENTACION	OCO	1.00
CANCHAS DEPORTIVAS	OCP	2.00
COBERTIZOS	OCCQ	1.00
ESTACIONAMIENTO	OCR	0.50
PALAPA	PCS	1.20
CASETA DE VIGILANCIA	OCT	1.30

### **DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:**

#### **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.

#### **CELOSÍAS.**

Elementos fabricados de madera, materiales pétreos, de metal, aluminio, que sirven para delimitar espacios exteriores e interiores en una edificación.

#### **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.

#### **PÉRGOLAS.**

Elementos de diversos materiales colocadas en espacios abiertos con el fin de dar sombra o solo decorativas.



## **JARDINES.**

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

## **FUENTES Y ESPEJO DE AGUA.**

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

## **TERRAZAS.**

Es un espacio exterior o interior parcialmente techado con diversos materiales, generalmente son localizadas en las azoteas o en plantas inferiores adosadas a las habitaciones con vista hacia los jardines, cocheras, patios, o exteriores de la edificación.

## **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.

## **ALBERCA Y CHAPOTEADERO.**

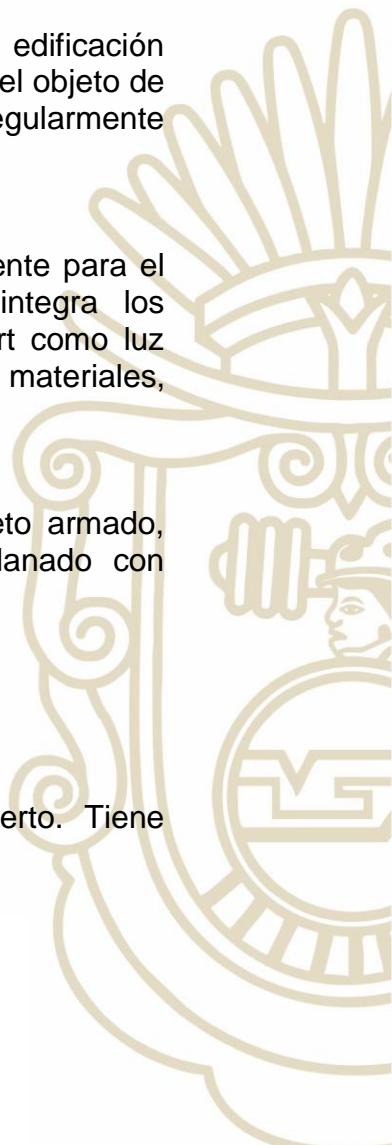
Destinada a fines deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construida por empresas constructoras especializadas.

## **CANCHAS DEPORTIVAS.**

Espacios destinados a tener actividades deportivas.

## **COBERTIZOS.**

Destinada a cubrir una superficie determinada; perímetro descubierto. Tiene alturas normalmente menores a 4 metros.





## 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 constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

## PALAPA.

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

## CASETA DE VIGILANCIA.

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

## 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 **Tetipac**, 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 6** de la Ley de Ingresos del municipio de **Tetipac**, 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 456 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 TETIPAC, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

