



LA SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

C O N S I D E R A N D O

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 de diciembre del 2024, 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 Acatepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

*En el apartado de “**Antecedentes Generales**” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

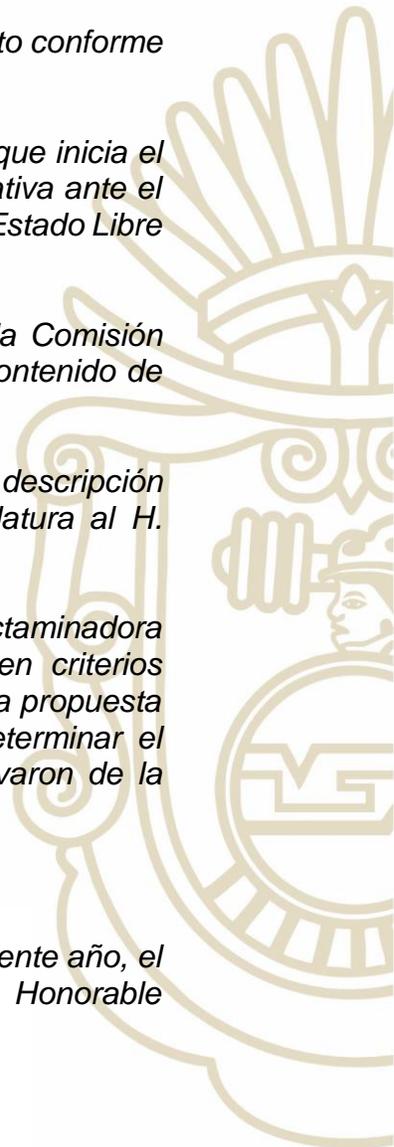
*En el apartado denominado “**Consideraciones**” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizaron una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.*

*En el apartado referido al “**Contenido de la Iniciativa**”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al H. Congreso del Estado, incluyendo la Exposición de Motivos.*

*En el apartado de “**Conclusiones**”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los aspectos de legalidad y homogeneidad en criterios normativos aplicables, en la confronta de tasas, cuotas y tarifas entre la propuesta para 2025 respecto de las del ejercicio inmediato anterior, para determinar el crecimiento real de los ingresos, y demás particularidades que derivaron de la revisión de la iniciativa.*

I. ANTECEDENTES GENERALES

Que por oficio número HMAG27/2024, de fecha 29 de octubre del presente año, el Ciudadano Ángel Aguilar Romero, Presidente Constitucional del Honorable





Ayuntamiento de Acatepec, 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, Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, para el Municipio de Acatepec, Guerrero para el Ejercicio Fiscal 2025.

*Que el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre de 2024, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-2/2024**; de esa misma fecha, suscrito por el M. C. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios, de este Honorable Congreso; a la Comisión de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto Decreto respectivo.*

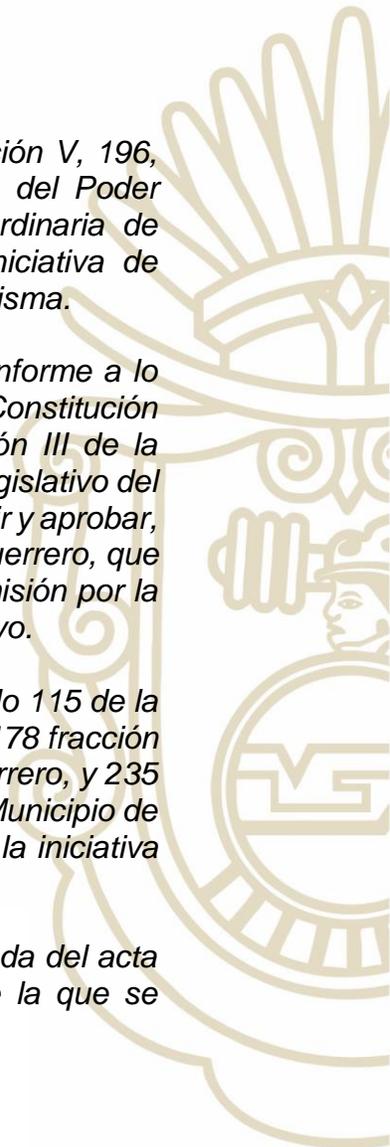
II. CONSIDERACIONES

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 Ley 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 referencia para el municipio de Acatepec, Guerrero, que habrá de implementarse durante el Ejercicio Fiscal de 2025, previa emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

En tal virtud, con fundamento en el tercer párrafo, fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y los artículos 178 fracción VII y XI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, y 235 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, el Ayuntamiento del Municipio de Acatepec, Guerrero, se encuentra plenamente facultado para tramitar la iniciativa que nos ocupa.

Así, obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 10 de octubre de 2025, de la que se





desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad, la iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del municipio de Acatepec, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.

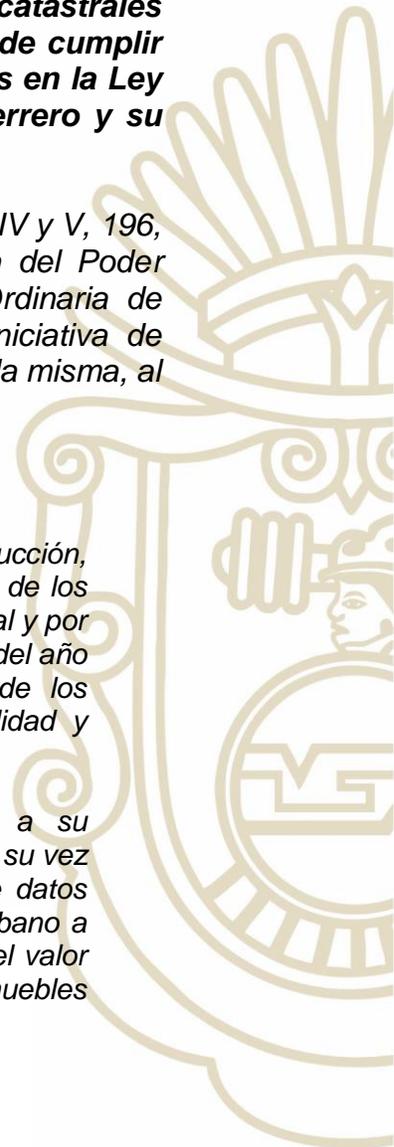
Y para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número HMAG/12/2024, fechado el 08 de octubre pasado, el H. Ayuntamiento de Acatepec, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025; la cual mediante oficio número SFA/SI/CGC/1100/2024 de fecha 21 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente: **“que su proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero. Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024.”**

Por tanto, con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y 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, al tenor del 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 2025, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **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 proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles



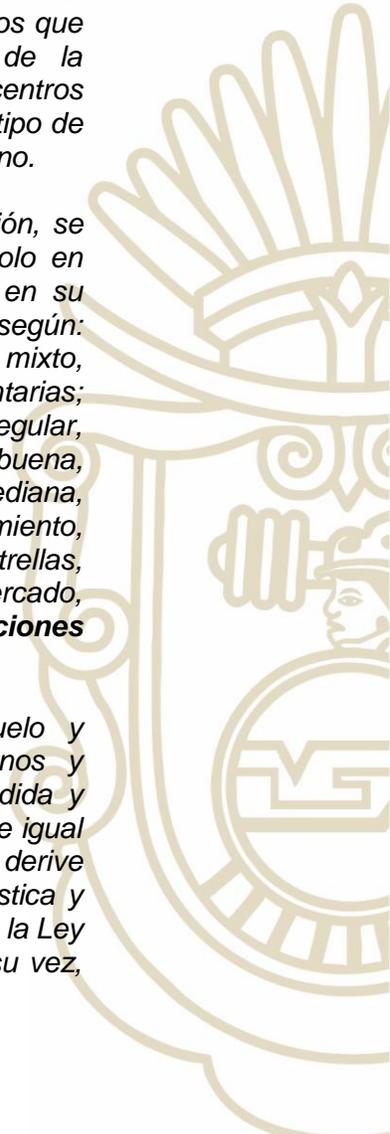


que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por zona, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto, costo de los medios de transporte, tipo de clima, cultivos principales y periodicidad, utilidad y explotación del terreno.

Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción, se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, 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, hoteles de 1 a 4 estrellas, hotel 5 estrellas, hotel gran lujo, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado, **especiales:** alberca, barda, canchas, cobertizo, elevador, **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 aptitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.

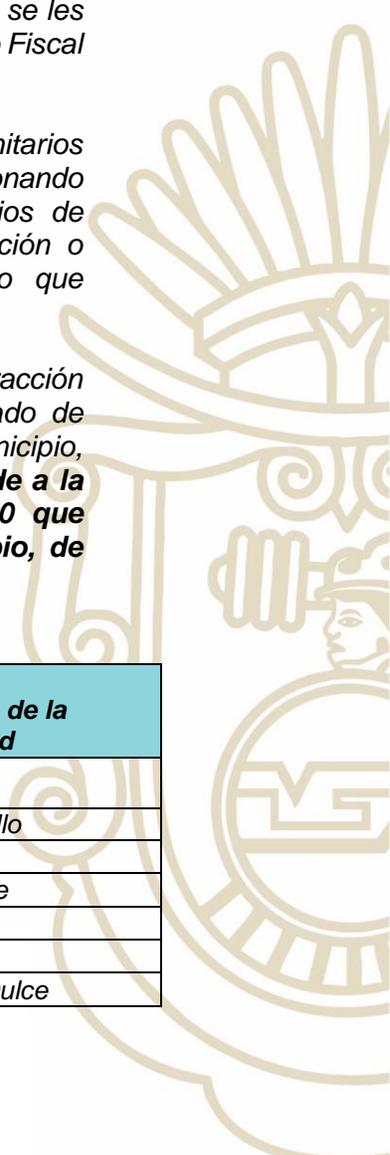
CUARTO.- Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas para el ejercicio fiscal de 2024; así mismo la tasa propuesta para el cobro del impuesto predial del año 2025 es del **3 al millar** anual para el ejercicio fiscal 2025; así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2025 con un descuento del 12% en el mes de enero y el 10% en el mes de febrero, en cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2025 siempre y cuando acrediten ser titulares de los predios.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), de la ley 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, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal y sus localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio, de acuerdo a la siguiente tabla:**

ZONA CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	076	Acatepec	120760001	Acatepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760002	Agua Tordillo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760003	Agua Xoco
12	Guerrero	076	Acatepec	120760004	El Aguacate
12	Guerrero	076	Acatepec	120760005	Alcamani
12	Guerrero	076	Acatepec	120760006	Apetzuca
12	Guerrero	076	Acatepec	120760007	Barranca Dulce





12	Guerrero	076	Acatepec	120760008	Encino Amarillo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760009	Barranca Piña
12	Guerrero	076	Acatepec	120760010	Barranca Pobre
12	Guerrero	076	Acatepec	120760011	Buenavista
12	Guerrero	076	Acatepec	120760013	Caxitepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760014	Cerro Tigre (Cerro Tigre)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760015	Cerro Pelón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760016	El Chirimoyo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760018	Villa Guadalupe
12	Guerrero	076	Acatepec	120760019	Cuixinipa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760020	Escalerilla de Zapata
12	Guerrero	076	Acatepec	120760021	Río de Hacienda
12	Guerrero	076	Acatepec	120760022	El Fuereño
12	Guerrero	076	Acatepec	120760023	Las Juntas
12	Guerrero	076	Acatepec	120760024	Llano del Limón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760025	Llano Grande
12	Guerrero	076	Acatepec	120760026	Pozolapa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760027	Loma Bonita (Campamento)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760029	Loma Macho
12	Guerrero	076	Acatepec	120760030	Loma Tuza
12	Guerrero	076	Acatepec	120760031	Lomatepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760032	Mexcalapa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760033	Mexcaltepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760034	Mexcaltepec Viejo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760035	Piedra Tuza
12	Guerrero	076	Acatepec	120760037	Tierra Blanca
12	Guerrero	076	Acatepec	120760039	Tres Cruces
12	Guerrero	076	Acatepec	120760040	Vista Hermosa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760041	Xilotlancingo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760042	Xochitepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760043	Zontecomapa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760046	Agua Fría
12	Guerrero	076	Acatepec	120760047	Agua Tomagua
12	Guerrero	076	Acatepec	120760048	El Capulín (Apetzuca)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760049	El Izote (Laguna Seca)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760050	Coxcomatepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760051	Loma de la Silla
12	Guerrero	076	Acatepec	120760052	Loma Maguey
12	Guerrero	076	Acatepec	120760053	Llano de la Parota
12	Guerrero	076	Acatepec	120760054	Monte Horeb
12	Guerrero	076	Acatepec	120760055	El Naranja
12	Guerrero	076	Acatepec	120760056	Zilacayota
12	Guerrero	076	Acatepec	120760057	Plan Ojo de Agua
12	Guerrero	076	Acatepec	120760059	Barranca Lima
12	Guerrero	076	Acatepec	120760060	Barranca Mina
12	Guerrero	076	Acatepec	120760061	Colonia Nuevo Amanecer





12	Guerrero	076	Acatepec	120760062	Colonia los Pinos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760063	Flor de Pascua
12	Guerrero	076	Acatepec	120760064	Laguna Seca
12	Guerrero	076	Acatepec	120760065	Lázaro Cárdenas
12	Guerrero	076	Acatepec	120760066	El Llano
12	Guerrero	076	Acatepec	120760067	Loma Macho
12	Guerrero	076	Acatepec	120760068	Mesón Zapata
12	Guerrero	076	Acatepec	120760069	El Mirador
12	Guerrero	076	Acatepec	120760070	Puerto Buenavista
12	Guerrero	076	Acatepec	120760071	San Juan de los Pinos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760072	Tierra Colorada
12	Guerrero	076	Acatepec	120760073	Plan Ranchito
12	Guerrero	076	Acatepec	120760074	Villa de las Flores
12	Guerrero	076	Acatepec	120760075	Barranca Bejuco
12	Guerrero	076	Acatepec	120760076	Colonia Barranca Perico
12	Guerrero	076	Acatepec	120760077	Colonia Yerba Santa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760078	El Tejocote
12	Guerrero	076	Acatepec	120760079	El Portezuelo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760080	Río Grande
12	Guerrero	076	Acatepec	120760081	Lomadad
12	Guerrero	076	Acatepec	120760083	Piedra Mesa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760084	Plan de Piedra
12	Guerrero	076	Acatepec	120760086	El Rincón de los Pinos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760087	Arroyo Camarón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760088	Barranca Bejuco (Caxitepec Viejo)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760089	Limo Xoco
12	Guerrero	076	Acatepec	120760090	Carrizalillo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760091	Cerro el Maguey
12	Guerrero	076	Acatepec	120760092	Colonia Agua Fría
12	Guerrero	076	Acatepec	120760093	Colonia Curva el Llano
12	Guerrero	076	Acatepec	120760094	Colonia la Palma
12	Guerrero	076	Acatepec	120760095	Colonia Llano Pericón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760096	Ocote Capulín
12	Guerrero	076	Acatepec	120760097	Colonia Progreso (Cerro Gavilán)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760098	Colonia Yerba Buena
12	Guerrero	076	Acatepec	120760099	El Mesón
12	Guerrero	076	Acatepec	120760100	Filo de San Marcos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760101	Ixtiña
12	Guerrero	076	Acatepec	120760102	Ixtlahuatepec
12	Guerrero	076	Acatepec	120760103	Laguna Potrero
12	Guerrero	076	Acatepec	120760104	Loma Bonita
12	Guerrero	076	Acatepec	120760105	Loma Ocote
12	Guerrero	076	Acatepec	120760106	Llano Maiza
12	Guerrero	076	Acatepec	120760107	Ojo de Agua
12	Guerrero	076	Acatepec	120760108	Palo Seco
12	Guerrero	076	Acatepec	120760109	San José
12	Guerrero	076	Acatepec	120760110	San Marcos





12	Guerrero	076	Acatepec	120760111	Santa Rosa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760112	Uaskaa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760113	Yerba Santa
12	Guerrero	076	Acatepec	120760114	Filo de Arena
12	Guerrero	076	Acatepec	120760115	Localidad sin Nombre
12	Guerrero	076	Acatepec	120760116	Loma del Ocote Dos
12	Guerrero	076	Acatepec	120760117	Plan de Palo Viejo (Loma Vista)
12	Guerrero	076	Acatepec	120760118	Plan del Guayabo
12	Guerrero	076	Acatepec	120760119	Rancho Porfirio de la Cruz
12	Guerrero	076	Acatepec	120760120	Barranca Honda

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

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

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

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

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

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

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

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15



Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero demanzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

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

$$FFe = Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

D). **FACTOR DE IRREGULARIDAD.** (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

Éste estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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



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

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

	DESNIVEL LO 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

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





<i>Relación de Supo</i>	<i>Facto</i>	<i>Relación de Supo</i>	<i>Facto</i>
Supo		Supo	
<i>De 0.00 a 2.00</i>	<i>1.00</i>	<i>De 11.01 a 12.00</i>	<i>0.80</i>
<i>De 2.01 a 3.00</i>	<i>0.8</i>	<i>De 12.01 a 13.00</i>	<i>0.78</i>
<i>De 3.01 a 4.00</i>	<i>0.96</i>	<i>De 13.01 a 14.00</i>	<i>0.76</i>
<i>De 4.01 a 5.00</i>	<i>0.94</i>	<i>De 14.01 a 15.00</i>	<i>0.74</i>
<i>De 5.01 a 6.00</i>	<i>0.92</i>	<i>De 15.01 a 16.00</i>	<i>0.72</i>
<i>De 6.01 a 7.00</i>	<i>0.90</i>	<i>De 16.01 a 17.00</i>	<i>0.70</i>
<i>De 7.01 a 8.00</i>	<i>0.88</i>	<i>De 17.01 a 18.00</i>	<i>0.68</i>
<i>De 8.01 a 9.00</i>	<i>0.86</i>	<i>De 18.01 a 19.00</i>	<i>0.66</i>
<i>De 9.01 a 10.00</i>	<i>0.84</i>	<i>De 19.01 a 20.00</i>	<i>0.64</i>
<i>De 10.01 a 11.00</i>	<i>0.82</i>	<i>De 20.01 en adelante</i>	<i>0.62</i>

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 porocho ángulos o menos

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos





anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:

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

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

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

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

POR USO Y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACIÓN				
	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:

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

Fed= Factor por Edad.

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

E= Edad Estimada de la Construcción.

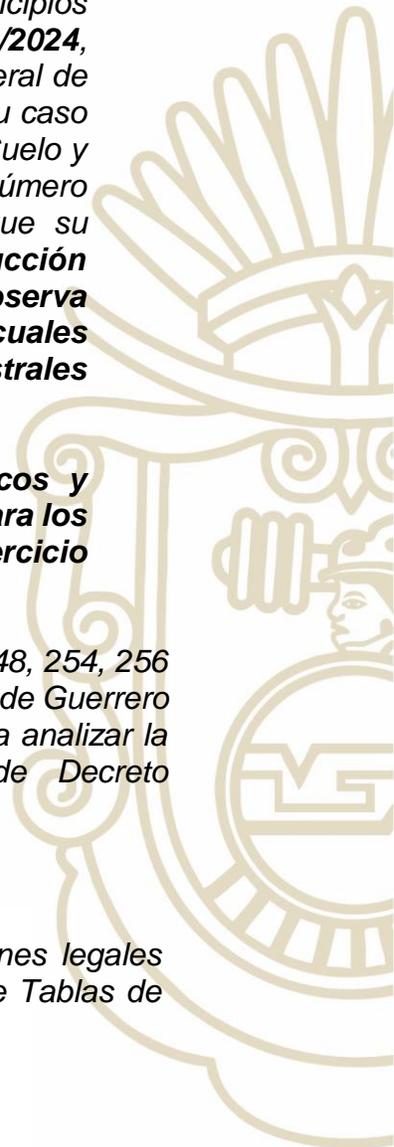
NOVENO.- *Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **HMAG012/2024**, fechado **18 de Octubre de 2024**, se solicitó la Coordinación General de Catastro del Gobierno 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 2025; la cual mediante oficio número SFA/SI/CGC/1100/2024 de fecha 21 de octubre de 2024, que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.***

Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2024”.

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 Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de





Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción del Municipio de Acatepec, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025, 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.

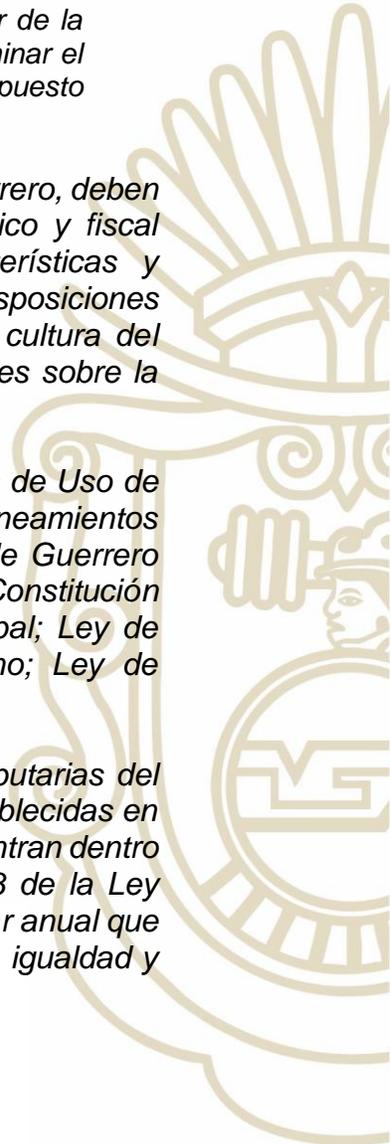
Que el Ayuntamiento Municipal de Acatepec, Guerrero, señala en el considerando tercero de su Iniciativa que:

“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”.

Por ello, los contribuyentes radicados en el Municipio de Acatepec, Guerrero, deben tener la certeza que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, buscan fomentar la cultura del cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas, se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley 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; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de Acatepec, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se mantiene del 3 al millar anual que se aplicaron en 2024, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y





proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo quinto transitorio para quedar como sigue:

“ARTICULO QUINTO.- *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Acatepec, Guerrero para el ejercicio fiscal 2025, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, 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 Atoyac de Álvarez, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. 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 132 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 ACATEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.

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 Acatepec, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

I.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

SECTOR CATASTRAL 000

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE TERRENO RÚSTICO.

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.

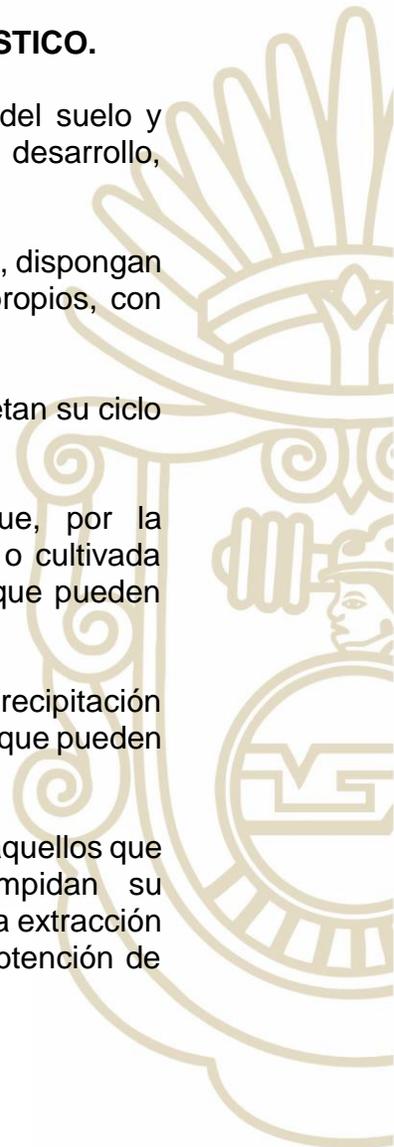
TERRENOS DE RIEGO. Son aquellos que, en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

TERRENOS DE 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 que pueden servir de alimento para el ganado.

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





TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

SECTOR	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR POR HECTAREA (UMA)
000	1	Terrenos de Humedad	71.01
000	2	Terrenos de Riego	82.85
000	3	Terrenos de Temporal	59.18
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable	47.34
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril	47.34
000	6	Terrenos de monte alto en explotación forestal.	82.85
000	7	Terrenos en monte alto sin explotación forestal.	52.85

II.- TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

SECTOR CATASTRAL 001

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

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

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCION	VALOR M2 UMA
N. De Código			ubicación	
001 COL. CENTRO				
001	001	001	VICENTE GUERRERO	1.88
001	001	002	MORELOS	1.88
001	001	003	GUERRERO	1.88



001	001	004	GALEANA	1.88
001	001	005	BRAVO	1.88
001	001	006	JUAREZ	1.88
001	001	007	CARRIZAL	1.88
001	001	008	LEONA VICARIO	1.88
001	001	009	CUAHUTEMOC	1.88
001	001	010	REVOLUCION	1.88
001	001	011	EMILIANO ZAPATA	1.88
001	001	012	JARDIN DE NIÑOS	1.88
001	001	013	VENUSTIANO CARRANZA	1.88
001	001	014	BENITO JUAREZ	1.88
002 COL. BUGAMBILIAS				
001	002	001	HIDALDO	1.48
001	002	002	SIN NOMBRE	1.48
003 COL. SAN MARCOS				
001	003	001	SIN NOMBRE	1.48
001	003	002	LAZARO CARDENAS	1.48
001	003	003	ERNESTO CHE GUEVARA	1.48
004 COL. PRT				
001	004	001	SIN NOMBRE	1.48
001	004	002	ERNESTO CHE GUEVARA	1.48
001	004	003	EMILIANO ZAPATA	1.48
005 PLAN SAN MARCOS				
001	005	001	JUAREZ	1.48
001	005	002	SIN NOMBRE	1.48
001	005	003	VICENTE GRO	1.48

SECTOR	COLONIA	CALLE	DESCRIPCION	VALOR M2 UMA
N. De Código			ubicación	
006 localidad Agua Tordillo				
001	006	001	Sin Nombre	0.68
001	006	002	Andador sin nombre	0.68
001	006	003	Todas las calles	0.68
007 localidad Agua Xoco				
001	007	001	Sin Nombre	0.68
001	007	002	Andador sin nombre	0.68
001	007	003	Todas las calles	0.68
008 Localidad El Aguacate				
001	008	001	Sin Nombre	0.68



001	008	002	Andador sin nombre	0.68
001	008	003	Todas las calles	0.68
009 Localidad Alcamani				
001	009	001	Sin Nombre	0.68
001	009	002	Andador sin nombre	0.68
001	009	003	Todas las calles	0.68
010 Localidad Apetzuca				
001	010	001	Sin Nombre	0.68
001	010	002	Andador sin nombre	0.68
001	010	003	Todas las calles	0.68
011 Localidad Barranca Dulce				
001	011	001	Sin Nombre	0.68
001	011	002	Andador sin nombre	0.68
001	011	003	Todas las calles	0.68
012 Localidad Encino Amarillo				
001	012	001	Sin Nombre	0.68
001	012	002	Andador sin nombre	0.68
001	012	003	Todas las calles	0.68
013 Localidad Barranca Piña				
001	013	001	Sin Nombre	0.68
001	013	002	Andador sin nombre	0.68
001	013	003	Todas las calles	0.68
014 Localidad Barranca Pobre				
001	014	001	Sin Nombre	0.68
001	014	002	Andador sin nombre	0.68
001	014	003	Todas las calles	0.68
015 Localidad Buenavista				
001	015	001	Sin Nombre	0.68
001	015	002	Andador sin nombre	0.68
001	015	003	Todas las calles	0.68
016 Caxitepec				
001	016	001	Sin Nombre	0.68
001	016	002	Andador sin nombre	0.68
001	016	003	Todas las calles	0.68
017 Cerro Tigre (Cerro de Tigre)				
001	017	001	Sin Nombre	0.68
001	017	002	Andador sin nombre	0.68
001	017	003	Todas las calles	0.68
018 Cerro Pelón				



001	018	001	Sin Nombre	0.68
001	018	002	Andador sin nombre	0.68
001	018	003	Todas las calles	0.68
019 El Chirimoyo				
001	019	001	Sin Nombre	0.68
001	019	002	Andador sin nombre	0.68
001	019	003	Todas las calles	0.68
020 Villa Guadalupe				
001	020	001	Sin Nombre	0.68
001	020	002	Andador sin nombre	0.68
001	020	003	Todas las calles	0.68
021 Cuixinipa				
001	021	001	Sin Nombre	0.68
001	021	002	Andador sin nombre	0.68
001	021	003	Todas las calles	0.68
022 Escalerilla de Zapata				
001	022	001	Sin Nombre	0.68
001	022	002	Andador sin nombre	0.68
001	022	003	Todas las calles	0.68
023 Río de Hacienda				
001	023	001	Sin Nombre	0.68
001	023	002	Andador sin nombre	0.68
001	023	003	Todas las calles	0.68
024 El Fuereño				
001	024	001	Sin Nombre	0.68
001	024	002	Andador sin nombre	0.68
001	024	003	Todas las calles	0.68
025 Las Juntas				
001	025	001	Sin Nombre	0.68
001	025	002	Andador sin nombre	0.68
001	025	003	Todas las calles	0.68
026 Llano del Limón				
001	026	001	Sin Nombre	0.68
001	026	002	Andador sin nombre	0.68
001	026	003	Todas las calles	0.68
027 Llano Grande				



001	027	001	Sin Nombre	0.68
001	027	002	Andador sin nombre	0.68
001	027	003	Todas las calles	0.68
028 Pozolapa				
001	028	001	Sin Nombre	0.68
001	028	002	Andador sin nombre	0.68
001	028	003	Todas las calles	0.68
029 Loma Bonita (El Campamento)				
001	029	001	Sin Nombre	0.68
001	029	002	Andador sin nombre	0.68
001	029	003	Todas las calles	0.68
030 Loma Macho				
001	030	001	Sin Nombre	0.68
001	030	002	Andador sin nombre	0.68
001	030	003	Todas las calles	0.68
031 Loma Tuza				
001	031	001	Sin Nombre	0.68
001	031	002	Andador sin nombre	0.68
001	031	003	Todas las calles	0.68
032 Lomatepec				
001	032	001	Sin Nombre	0.68
001	032	002	Andador sin nombre	0.68
001	032	003	Todas las calles	0.68
033 Mexcalapa				
001	033	001	Sin Nombre	0.68
001	033	002	Andador sin nombre	0.68
001	033	003	Todas las calles	0.68
034 Mexcaltepec				
001	034	001	Sin Nombre	0.68
001	034	002	Andador sin nombre	0.68
001	034	003	Todas las calles	0.68
035 Mexcaltepec Viejo				
001	035	001	Sin Nombre	0.68
001	035	002	Andador sin nombre	0.68



001	035	003	Todas las calles	0.68
036 Piedra Tuza				
001	036	001	Sin Nombre	0.68
001	036	002	Andador sin nombre	0.68
001	036	003	Todas las calles	0.68
037 Tierra Blanca				
001	037	001	Sin Nombre	0.68
001	037	002	Andador sin nombre	0.68
001	037	003	Todas las calles	0.68
038 Tres Cruces				
001	038	001	Sin Nombre	0.68
001	038	002	Andador sin nombre	0.68
001	038	003	Todas las calles	0.68
039 Vista Hermosa				
001	039	001	Sin Nombre	0.68
001	039	002	Andador sin nombre	0.68
001	039	003	Todas las calles	0.68
040 Xilotlancingo				
001	040	001	Sin Nombre	0.68
001	040	002	Andador sin nombre	0.68
001	040	003	Todas las calles	0.68
041 Xochitepec				
001	041	001	Sin Nombre	0.68
001	041	002	Andador sin nombre	0.68
001	041	003	Todas las calles	0.68
042 Zontecomapa				
001	042	001	Sin Nombre	0.68
001	042	002	Andador sin nombre	0.68
001	042	003	Todas las calles	0.68
043 Agua Fría				
001	043	001	Sin Nombre	0.68
001	043	002	Andador sin nombre	0.68
001	043	003	Todas las calles	0.68
044 Agua Tomagua				



001	044	001	Sin Nombre	0.68
001	044	002	Andador sin nombre	0.68
001	044	003	Todas las calles	0.68
045 El Capulín (Apetzuca)				
001	045	001	Sin Nombre	0.68
001	045	002	Andador sin nombre	0.68
001	045	003	Todas las calles	0.68
046 El Izote (Laguna Seca)				
001	046	001	Sin Nombre	0.68
001	046	002	Andador sin nombre	0.68
001	046	003	Todas las calles	0.68
047 Coxcomatepec				
001	047	001	Sin Nombre	0.68
001	047	002	Andador sin nombre	0.68
001	047	003	Todas las calles	0.68
048 Loma de la Silla				
001	048	001	Sin Nombre	0.68
001	048	002	Andador sin nombre	0.68
001	048	003	Todas las calles	0.68
049 Loma Maguey				
001	049	001	Sin Nombre	0.68
001	049	002	Andador sin nombre	0.68
001	049	003	Todas las calles	0.68
050 Llano de la Parota				
001	050	001	Sin Nombre	0.68
001	050	002	Andador sin nombre	0.68
001	050	003	Todas las calles	0.68
051 Monte Horeb				
001	051	001	Sin Nombre	0.68
001	051	002	Andador sin nombre	0.68
001	051	003	Todas las calles	0.68
052 El Naranja				
001	052	001	Sin Nombre	0.68
001	052	002	Andador sin nombre	0.68



001	052	003	Todas las calles	0.68
053 Zilacayota				
001	053	001	Sin Nombre	0.68
001	053	002	Andador sin nombre	0.68
001	053	003	Todas las calles	0.68
054 Plan Ojo de Agua				
001	054	001	Sin Nombre	0.68
001	054	002	Andador sin nombre	0.68
001	054	003	Todas las calles	0.68
055 Barranca Lima				
001	055	001	Sin Nombre	0.68
001	055	002	Andador sin nombre	0.68
001	055	003	Todas las calles	0.68
056 Barranca Mina				
001	056	001	Sin Nombre	0.68
001	056	002	Andador sin nombre	0.68
001	056	003	Todas las calles	0.68
057 Colonia Nuevo Amanecer				
001	057	001	Sin Nombre	0.68
001	057	002	Andador sin nombre	0.68
001	057	003	Todas las calles	0.68
058 Colonia los Pinos				
001	058	001	Sin Nombre	0.68
001	058	002	Andador sin nombre	0.68
001	058	003	Todas las calles	0.68
059 Flor de Pascua				
001	059	001	Sin Nombre	0.68
001	059	002	Andador sin nombre	0.68
001	059	003	Todas las calles	0.68
060 Laguna Seca				
001	060	001	Sin Nombre	0.68
001	060	002	Andador sin nombre	0.68
001	060	003	Todas las calles	0.68
061 Lázaro Cárdenas				



001	061	001	Sin Nombre	0.68
001	061	002	Andador sin nombre	0.68
001	061	003	Todas las calles	0.68
062 El Llano				
001	062	001	Sin Nombre	0.68
001	062	002	Andador sin nombre	0.68
001	062	003	Todas las calles	0.68
063 Loma Macho				
001	063	001	Sin Nombre	0.68
001	063	002	Andador sin nombre	0.68
001	063	003	Todas las calles	0.68
064 Mesón Zapata				
001	064	001	Sin Nombre	0.68
001	064	002	Andador sin nombre	0.68
001	064	003	Todas las calles	0.68
065 El Mirador				
001	065	001	Sin Nombre	0.68
001	065	002	Andador sin nombre	0.68
001	065	003	Todas las calles	0.68
066 Puerto Buenavista				
001	066	001	Sin Nombre	0.68
001	066	002	Andador sin nombre	0.68
001	066	003	Todas las calles	0.68
067 San Juan de los Pinos				
001	067	001	Sin Nombre	0.68
001	067	002	Andador sin nombre	0.68
001	067	003	Todas las calles	0.68
068 Tierra Colorada				
001	068	001	Sin Nombre	0.68
001	068	002	Andador sin nombre	0.68
001	068	003	Todas las calles	0.68
069 Plan Ranchito				
001	069	001	Sin Nombre	0.68
001	069	002	Andador sin nombre	0.68



001	069	003	Todas las calles	0.68
070 Villa de las Flores				
001	070	001	Sin Nombre	0.68
001	070	002	Andador sin nombre	0.68
001	070	003	Todas las calles	0.68
071 Barranca Bejuco				
001	071	001	Sin Nombre	0.68
001	071	002	Andador sin nombre	0.68
001	071	003	Todas las calles	0.68
072 Colonia Barranca Perico				
001	072	001	Sin Nombre	0.68
001	072	002	Andador sin nombre	0.68
001	072	003	Todas las calles	0.68
073 Colonia Yerba Santa				
001	073	001	Sin Nombre	0.68
001	073	002	Andador sin nombre	0.68
001	073	003	Todas las calles	0.68
074 El Tejocote				
001	074	001	Sin Nombre	0.68
001	074	002	Andador sin nombre	0.68
001	074	003	Todas las calles	0.68
075 El Portezuelo				
001	075	001	Sin Nombre	0.68
001	075	002	Andador sin nombre	0.68
001	075	003	Todas las calles	0.68
076 Río Grande				
001	076	001	Sin Nombre	0.68
001	076	002	Andador sin nombre	0.68
001	076	003	Todas las calles	0.68
077 Lomadad				
001	077	001	Sin Nombre	0.68
001	077	002	Andador sin nombre	0.68
001	077	003	Todas las calles	0.68
078 Piedra Mesa				



001	078	001	Sin Nombre	0.68
001	078	002	Andador sin nombre	0.68
001	078	003	Todas las calles	0.68
079 Plan de Piedra				
001	079	001	Sin Nombre	0.68
001	079	002	Andador sin nombre	0.68
001	079	003	Todas las calles	0.68
080 El Rincón de los Pinos				
001	080	001	Sin Nombre	0.68
001	080	002	Andador sin nombre	0.68
001	080	003	Todas las calles	0.68
081 Arroyo Camarón				
001	081	001	Sin Nombre	0.68
001	081	002	Andador sin nombre	0.68
001	081	003	Todas las calles	0.68
082 Barranca Bejuco (Caxitepec Viejo)				
001	082	001	Sin Nombre	0.68
001	082	002	Andador sin nombre	0.68
001	082	003	Todas las calles	0.68
083 Limo Xoco				
001	083	001	Sin Nombre	0.68
001	083	002	Andador sin nombre	0.68
001	083	003	Todas las calles	0.68
084 Carrizalillo				
001	084	001	Sin Nombre	0.68
001	084	002	Andador sin nombre	0.68
001	084	003	Todas las calles	0.68
085 Cerro el Maguey				
001	085	001	Sin Nombre	0.68
001	085	002	Andador sin nombre	0.68
001	085	003	Todas las calles	0.68
086 Colonia Agua Fría				
001	086	001	Sin Nombre	0.68



001	086	002	Andador sin nombre	0.68
001	086	003	Todas las calles	0.68
087 Colonia Curva el Llano				
001	087	001	Sin Nombre	0.68
001	087	002	Andador sin nombre	0.68
001	087	003	Todas las calles	0.68
088 Colonia la Palma				
001	088	001	Sin Nombre	0.68
001	088	002	Andador sin nombre	0.68
001	088	003	Todas las calles	0.68
089 Colonia Llano Pericón				
001	089	001	Sin Nombre	0.68
001	089	002	Andador sin nombre	0.68
001	089	003	Todas las calles	0.68
090 Ocote Capulín				
001	090	001	Sin Nombre	0.68
001	090	002	Andador sin nombre	0.68
001	090	003	Todas las calles	0.68
091 Colonia Progreso (Cerro Gavilán)				
001	091	001	Sin Nombre	0.68
001	091	002	Andador sin nombre	0.68
001	091	003	Todas las calles	0.68
092 Colonia Yerba Buena				
001	092	001	Sin Nombre	0.68
001	092	002	Andador sin nombre	0.68
001	092	003	Todas las calles	0.68
093 El Mesón				
001	093	001	Sin Nombre	0.68
001	093	002	Andador sin nombre	0.68
001	093	003	Todas las calles	0.68
094 Filo de San Marcos				
001	094	001	Sin Nombre	0.68
001	094	002	Andador sin nombre	0.68
001	094	003	Todas las calles	0.68



095 Ixtiña				
001	095	001	Sin Nombre	0.68
001	095	002	Andador sin nombre	0.68
001	095	003	Todas las calles	0.68
096 Ixtlahuatepec				
001	096	001	Sin Nombre	0.68
001	096	002	Andador sin nombre	0.68
001	096	003	Todas las calles	0.68
097 Laguna Potrero				
001	097	001	Sin Nombre	0.68
001	097	002	Andador sin nombre	0.68
001	097	003	Todas las calles	0.68
098 Loma Bonita				
001	098	001	Sin Nombre	0.68
001	098	002	Andador sin nombre	0.68
001	098	003	Todas las calles	0.68
099 Loma Ocote				
001	099	001	Sin Nombre	0.68
001	099	002	Andador sin nombre	0.68
001	099	003	Todas las calles	0.68
100 Llano Maiza				
001	100	001	Sin Nombre	0.68
001	100	002	Andador sin nombre	0.68
001	100	003	Todas las calles	0.68
101 Ojo de Agua				
001	101	001	Sin Nombre	0.68
001	101	002	Andador sin nombre	0.68
001	101	003	Todas las calles	0.68
102 Palo Seco				
001	102	001	Sin Nombre	0.68
001	102	002	Andador sin nombre	0.68
001	102	003	Todas las calles	0.68
103 San José				
001	103	001	Sin Nombre	0.68



001	103	002	Andador sin nombre	0.68
001	103	003	Todas las calles	0.68
104 San Marcos				
001	104	001	Sin Nombre	0.68
001	104	002	Andador sin nombre	0.68
001	104	003	Todas las calles	0.68
105 Santa Rosa				
001	105	001	Sin Nombre	0.68
001	105	002	Andador sin nombre	0.68
001	105	003	Todas las calles	0.68
106 Uaskaa				
001	106	001	Sin Nombre	0.68
001	106	002	Andador sin nombre	0.68
001	106	003	Todas las calles	0.68
107 Yerba Santa				
001	107	001	Sin Nombre	0.68
001	107	002	Andador sin nombre	0.68
001	107	003	Todas las calles	0.68
108 Filo de Arena				
001	108	001	Sin Nombre	0.68
001	108	002	Andador sin nombre	0.68
001	108	003	Todas las calles	0.68
109 Localidad sin Nombre				
001	109	001	Sin Nombre	0.68
001	109	002	Andador sin nombre	0.68
001	109	003	Todas las calles	0.68
110 Loma del Ocote Dos				
001	110	001	Sin Nombre	0.68
001	110	002	Andador sin nombre	0.68
001	110	003	Todas las calles	0.68
111 Plan de Palo Viejo (Loma Vista)				
001	111	001	Sin Nombre	0.68
001	111	002	Andador sin nombre	0.68



001	111	003	Todas las calles	0.68
112 Plan del Guayabo				
001	112	001	Sin Nombre	0.68
001	112	002	Andador sin nombre	0.68
001	112	003	Todas las calles	0.68
113 Rancho Porfirio de la Cruz				
001	113	001	Sin Nombre	0.68
001	113	002	Andador sin nombre	0.68
001	113	003	Todas las calles	0.68
114 Barranca Honda				
001	114	001	Sin Nombre	0.68
001	114	002	Andador sin nombre	0.68
001	114	003	Todas las calles	0.68

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme 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.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

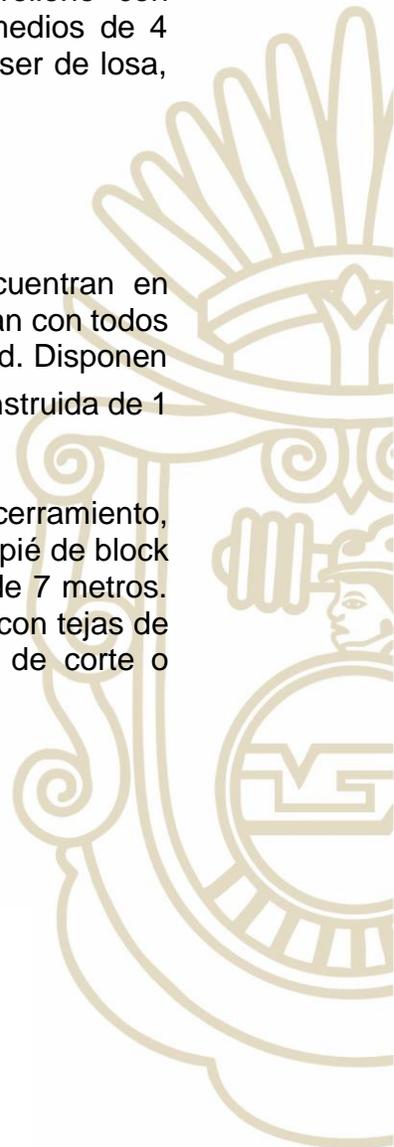
Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.





III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	0.98
	ECONOMICA	HAB	1.49
	REGULAR	HAC	1.74
	BUENA	HAD	1.96

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

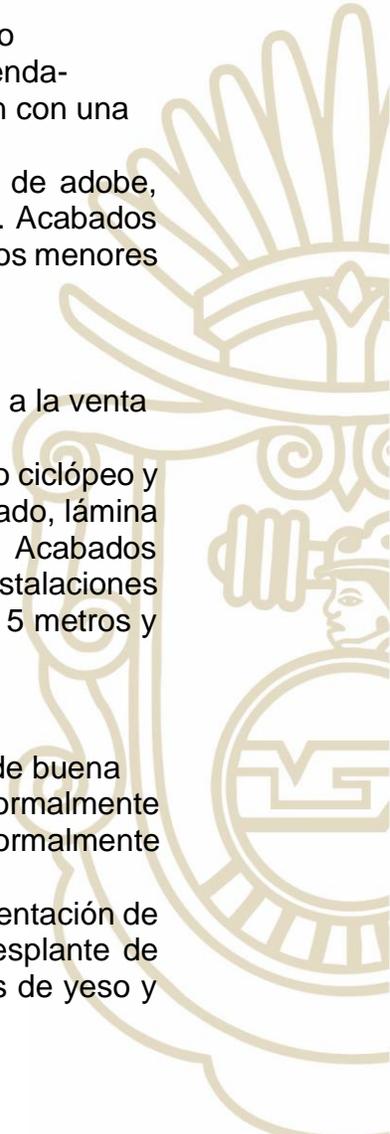
Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

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

BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y





mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 UMA
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	1.18
	REGULAR	COB	2.13
	BUENA	COC	3.55

OBRAS COMPLEMENTARIAS

BARDAS DE TABIQUE.

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR M2 UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS DE TABIQUE	OCA	2.13

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2025.

ARTICULO SEGUNDO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

ARTÍCULO TERCERO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Acatepec, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, Número 266, vigente, el Ayuntamiento de



Acatepec, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en su Gaceta Municipal.

ARTICULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Acatepec, Guerrero para el ejercicio fiscal 2025, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

DIPUTADO PRESIDENTE

JESÚS PARRA GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA

DIPUTADO SECRETARIO

EDGAR VENTURA DE LA CRUZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 132 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 ACATEPEC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

