

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 Acatepec, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO”

La Comisión de Hacienda conforme a lo establecido en el artículo 256 de nuestra Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, realizaron el análisis de esta Iniciativa, conforme al procedimiento que a continuación se describe:

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

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

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, a efecto de clarificar lo señalado por el Municipio, se hace una transcripción de las consideraciones expuestas sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2026 en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento

*del municipio de **Acatepec**, 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.*

ANTECEDENTES GENERALES

*Por oficio HMA-199-2025, de fecha 10 de octubre de 2025, el Ciudadano **Ángel Aguilar Romero**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio 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, la Iniciativa de 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 2026.*

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 15 de octubre de 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/0294-2/2025 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

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 **Acatepec**,*

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 primero de octubre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Acatepec**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026.

CONTENIDO DE LA INICIATIVA

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

"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 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 debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del Municipio, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, se concluye que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **5.40%** y un **2.87%**, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,167.42%** y **3781.40%** respectivamente. Por lo que para el presente Proyecto se propone realizar el siguiente incremento promedio: el

15.00% en los Valores de Uso de Suelo Urbano, y el 15% en Valores de Construcción en el Uso Habitacional, respecto a las tablas de valores catastrales aprobadas por el ejercicio fiscal de 2025.

Cabe mencionar que se continuará con la misma tasa de **3 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2026; del mismo modo se apoyará al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero y 10 % en febrero, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes que viven en el domicilio referente.

QUINTO. - Que, para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en inmuebles que se hayan empadronado 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	Apetzcuca
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 (Apetzeca)
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 Naranjo
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	Carrialillo
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 tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

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

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

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

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

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

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

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

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

$$FFe = Fe/8$$

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

	6.00	0.40	0.60
--	------	------	------

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

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

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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

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

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

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

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN					
USO	CLASIFICACIÓN				
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA ÚTIL 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: $Fed = ((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10) / VU$

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 **HMAG/0194/2025**, fechado el **7 de Octubre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1091/2025** de fecha **08 de octubre de 2025**, emite contestación de la manera siguiente: que su “**Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026**”, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **5.40%** y un **2.87%**, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,167.42%** y **3781.40%** respectivamente. Por lo que para el presente Proyecto se propone realizar el siguiente incremento promedio: el **15.00% en los Valores de Uso de Suelo Urbano**, y el **15% en Valores de Construcción en el Uso Habitacional**, respecto a las tablas de valores catastrales aprobadas por el ejercicio fiscal de 2025.

Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal de 2026”.

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero número 231, esta Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:

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 **Acatepec**, 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 **Acatepec**, Guerrero, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero, y el 8% en marzo; en lo que respecta a las personas adultas mayores que cuenten con credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el Ejercicio Fiscal 2026.*

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

En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal;

sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

En la iniciativa de ley de ingresos del municipio de Acatepec, Guerrero, en el Artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 3 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.

Se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:

ARTÍCULO PRIMERO. - *El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2026.*

ARTÍCULO SEGUNDO. - *Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de Acatepec, Guerrero, para los efectos legales procedentes.*

ARTÍCULO TERCERO. - *Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.*

ARTÍCULO CUARTO. - *En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de Acatepec, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.*

ARTÍCULO QUINTO. - *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de Acatepec, Guerrero para el Ejercicio Fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

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 HMAG/0194/2025 fechado el 7 de octubre de 2025, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y

Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1091/2025, de fecha 08 de octubre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: “**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 número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento**”. Se observó que derivado del Estudio de Mercado, los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales representen un **5.40%** y un **2.87%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **2,167.42%** y **3,781.40%** respectivamente. Por lo que para el presente Proyecto se propone realizar el siguiente incremento promedio: el **15.00%**, en los Valores de Uso de Suelo Urbano y el **15%** en valores de construcción en el Uso Habitacional, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por H. Congreso del Estado de Guerrero para el Ejercicio Fiscal de 2025”.

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 y Validados por la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2026 y que se aplicarán en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

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 Acatepec, 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 399 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELLO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ACATEPEC, 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 **Acatepec**, 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), multiplicado por el valor en pesos de la UMA, que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR	NO.	DESCRIPCIÓN DE LA	VALOR POR HECTAREA (UMA)
	PROG.	UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	
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

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.

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

SECTOR CATASTRAL 001

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M ² UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001- CENTRO				
001	001	001	VICENTE GUERRERO	2.16
001	001	002	MORELOS	2.16
001	001	003	GUERRERO	2.16
001	001	004	GALEANA	2.16
001	001	005	BRAVO	2.16
001	001	006	JUAREZ	2.16
001	001	007	CARRIZAL	2.16
001	001	008	LEONA VICARIO	2.16
001	001	009	CUAHUTEMOC	2.16
001	001	010	REVOLUCION	2.16
001	001	011	EMILIANO ZAPATA	2.16
001	001	012	JARDIN DE NIÑOS	2.16
001	001	013	VENUSTIANO CARRANZA	2.16
001	001	014	BENITO JUAREZ	2.16
COLONIA 002- BUGAMBILIAS				
001	002	001	HIDALGO	1.70
001	002	002	CALLE SIN NOMBRE	1.70
COLONIA 003 - SAN MARCOS				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE	1.70
001	003	002	LAZARO CARDENAS	1.70
001	003	003	ERNESTO CHE GUEVARA	1.70
COLONIA 004- PRT				
001	004	001	VICENTE GUERRERO	1.70
001	004	002	ERNESTO CHE GUEVARA	1.70
001	004	003	EMILIANO ZAPATA	1.70
COLONIA 005- PLAN SAN MARCOS				
001	005	001	JUAREZ	1.70
001	005	002	CALLE SIN NOMBRE	1.70
001	005	003	VICENTE GRO	1.70

LOCALIDADES				
LOCALIDAD 006- AGUA TORDILLO				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 007- AGUA XOCO				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 008- EL AGUACATE				
001	008	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	008	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 009- ALCAMANI				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 010-APETZUCA				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 011- BARRANCA DULCE				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 012 ENCINO AMARILLO				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 013 BARRANCA PIÑA				
001	013	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	013	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 014 BARRANCA POBRE				
001	014	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 015- BUENAVISTA				
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 016- CAXITEPEC				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78



LOCALIDAD 017- CERRO TIGRE (CERRO DE TIGRE)				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	017	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 018- CERRO PELÓN				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	018	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 019- EL CHIRIMOYO				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	019	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 020- VILLA GUADALUPE				
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	020	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 021- CUIXINIPA				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	021	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 022- ESCALERILLA ZAPATA				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 023- RIO DE HACIENDA				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 024- EL FUEREÑO				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 025- LAS JUNTAS				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 026- LLANO EL LIMON				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	026	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 027- LLANO GRANDE				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	027	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 028- POZOLAPA				

001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 029-LOMA BONITA (El Campamento)				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	029	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 030- LOMA MACHO				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	030	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 031- LOM ATUZA				
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	031	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 032 LOMATEPEC				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	032	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 033 MEXCALAPA				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	033	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 034 MEXCALTEPEC				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	034	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 035 Mexcaltepec Viejo				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 036 PIEDRA TUZA				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	036	02	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 037 TERRA BLANCA				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 038 TRES CRUCES				
001	038	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 039 VISTA HERMOSA				
001	039	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78

001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 040 XIOTLANCINGO				
001	040	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 041 XOCHITEPEC				
001	041	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 042 ZONTECOMAPA				
001	042	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 043 AGUA FRIA				
001	043	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 044 AGUA TOMAGUA				
001	044	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 045 EL CAPULÍN (Apetzeca)				
001	045	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 046 EL IZOTE (Laguna Seca)				
001	046	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 047- COXCOMATEPEC				
001	047	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 048- LOMA DE LA SILLA				
001	048	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 049- LOMA MAGUEY				
001	049	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 050- LLANO DE LA PAROTA				
001	050	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78



LOCALIDAD 051- MONTE HOREB				
001	051	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 052- EL NARANJO				
001	052	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 053- ZILACAYOTA				
001	053	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	053	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 054- PLAN OJO DE AGUA				
001	054	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	054	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 055- BARRANCA LIMA				
001	055	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	055	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 056- BARRANCA MINA				
001	056	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	056	02	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 057- COLONIA NUEVO MIRADOR				
001	057	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	057	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 058- COLONIA LOS PINOS				
001	058	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	058	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 059- FLOR DE PASCUA				
001	059	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	059	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 060- Laguna Seca				
001	060	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	060	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 061- LAZARO CARDENAS				
001	061	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	061	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 062- EL LLANO				

001	062	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	062	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 063- LOMA MACHO				
001	063	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	063	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 064- MESON ZAPATA				
001	064	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	064	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 065- EL MIRADOR				
001	065	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	065	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 066- PUERTO MIRADOR				
001	066	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	066	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 067- SAN JUAN DE LOS PINOS				
001	067	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	067	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 068- TIERRA COLORADA				
001	068	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	068	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 069- PLAN RANCHITO				
001	069	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	069	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 070- VILLA DE LAS FLORES				
001	070	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	070	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 071- BARRANCA BEJUCO				
001	071	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	071	00	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 072- COLONIA BARRANCHA PERICO				
001	072	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	072	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 073- COLONIA YERBA SANTA				
001	073	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78

001	073	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 074- EL TEJOCOTE				
001	074	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	074	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 075- EL PORTEZUELO				
001	075	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	075	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 076- RIO GRANDE				
001	076	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	076	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 077- LOMADAD				
001	077	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	077	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 078- PIEDRA MESA				
001	078	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	078	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 079- PLAN DE PIEDAR				
001	079	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	079	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 080- EL RINCON DE LOS PINOS				
001	080	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	080	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 081- ARROYO CAMARON				
001	081	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	081	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 082- BARRANCA BEJUCO (Caxitepec Viejo)				
001	082	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	082	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 083- LIMO XOCO				
001	083	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	083	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 084- CARRIZALILLO				
001	084	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	084	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78

LOCALIDAD 085- CERRO EL MAGUEY				
001	085	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	085	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 086- COLONIA AGUA FRIA				
001	086	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	086	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 087- COLONIA CURVA EL LLANO				
001	087	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	087	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 088- COLONIA LA PALMA				
001	088	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	088	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 089- COLONIA LLANO PERICON				
001	089	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	089	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 090- ACOTE CAPULIN				
001	090	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	090	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 091- COLONIA PROGRESO (Cerro Gavilán)				
001	091	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	091	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 092- COLONIA YERBA BUENA				
001	092	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	092	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 093- EL MESON				
001	093	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	093	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 094- FILO DE SAN MARCOS				
001	094	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	094	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 095- IXTIÑA				
001	095	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	095	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 096- IXTLAHUATEPEC				

001	096	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	096	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 097- LAGUNA POTRERO				
001	097	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	097	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 098- LOMA BONITA				
001	098	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	098	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 099- LOMA OCOTE				
001	099	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	099	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 100- LLANO MAIZA				
001	100	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	100	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 101- OJO DE AGUA				
001	101	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	101	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 102- PALO SECO				
001	102	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	102	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 103- SAN JOSE				
001	103	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	103	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 104- SAN MARCOS				
001	104	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	104	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 105- SANTA ROSA				
001	105	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	105	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 106- UASKAA				
001	106	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	106	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 107- YERBA BUENA				
001	107	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78

001	107	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 108 FILO DE ARENA				
001	108	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	108	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 109 LOC SIN NOMBRE				
001	109	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	109	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 110- LOMA DEL OCOTE DOS				
001	110	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	110	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 111- PLAN DE PALO VIEJO (Loma Vista)				
001	111	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	111	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 112- PLAN DEL GUAYABO				
001	112	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	112	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 113 RANCHO PORFIRIO DE LA CRUZ				
001	113	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	113	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78
LOCALIDAD 114 BARRANCA HONDA				
001	114	001	CALLE SIN NOMBRE	0.78
001	114	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.78

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN ELUSO 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.

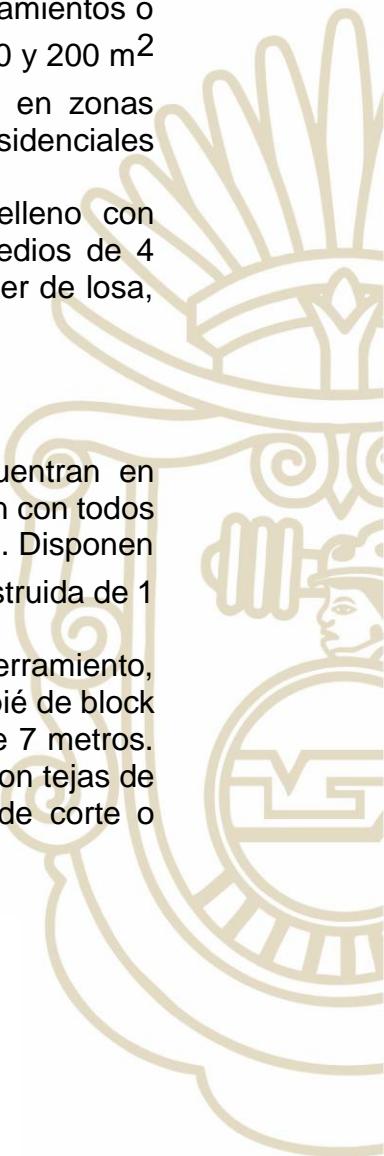
Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

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, dalas 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.



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 UMA
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.13
	ECONÓMICA	HAB	1.71
	REGULAR	HAC	2.00
	BUENA	HAD	2.25

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 dasas 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 CONSTRUCCION	VALOR M2 UMA
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	1.53
	REGULAR	COB	2.76
	BUENA	COC	4.61

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	2.76

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2026.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al H. Ayuntamiento de **Acatepec, Guerrero**, para los efectos legales procedentes.

ARTÍCULO TERCERO.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.

ARTÍCULO CUARTO.- En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Acatepec, Guerrero**, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 9** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Acatepec**, Guerrero para el Ejercicio Fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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

DIPUTADO PRESIDENTE

ALEJANDRO CARABIAS ICAZA

DIPUTADA SECRETARIA

CATALINA APOLINAR SANTIAGO

DIPUTADO SECRETARIO

JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 399 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, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)