



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 Atenango del Río, 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 **Atenango del Río**, 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.

1. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio 15102025PRES/MPAL00923, de fecha 15 de octubre de 2025, el Licenciado Emmanuel Guevara Cárdenas, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atenango del Río**, 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 **Atenango del Río**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre 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/0317-9/2024 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.

2. 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 **Atenango del Río**, 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 Extraordinaria de cabildo de fecha 13 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 **Atenango del Río**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026.*

*El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Atenango del Río**, Guerrero, motiva su iniciativa conforme al siguiente*

3. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

“PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico - jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2026, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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 **sector**, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa de 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 con explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal; 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 las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considera el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según: **USO:** habitacional, comercial, industrial, edificios de oficinas, instalaciones especiales, obras complementarias; según su **CLASE** : habitacional: precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo; Comercial: económica, regular, buena, muy buena, lujo, departamental; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamiento, hospital, hotel regular, tienda de autoservicio, mercado; **especiales**: cisternas, elevadores, escaleras eléctricas, generadores de energía; **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 de 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. - *Que para efecto de dar cumplimiento 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 citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitario de Suelo y de Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamento de referencia, deben de realizar entre otras actividades el estudio*



del mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitario de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predio rústicos, que sirvan de base para determinar los valores catastrales, para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Atenango del Río, Guerrero, con apoyo del personal del mismo ayuntamiento, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **33.58%** y un **4.47%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **211.04 %** y **2,259.08%** respectivamente. **Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento** a los valores unitarios de suelo urbano, rustico y construcción con aplicabilidad para ejercicio fiscal 2026.

Del mismo modo y con el fin de beneficiar a la población, se propone que, en la Ley de ingresos para el Municipio de Atenango del Río, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2026, se mantendrá la misma tasa de **1.5 al millar** anual, 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 2026 con un descuento del **15%** en el mes de enero, del **12%** en el mes de febrero y el **10 %** en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2026, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Numero 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

QUINTO. - Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en inmuebles que se hayan empadronado, ubicados en 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), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral 01, y dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Atenango del Río



y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio acuerdo a las siguientes tablas:

SECTOR CATASTRAL 001

LOCALIDADES DE LA CABECERA MUNICIPAL DE ATENANGO DEL RÍO, GUERRERO.

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080001	Atenango del Río
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080002	Apanguito
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080003	Atlapa del Río
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080004	La Carbonera
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080005	Coacán
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080006	Cómala de Gómez
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080009	Santa Cruz
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080010	Temalac
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080012	Tepetlapa
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080013	Tequicuilco
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080014	Tuzantlán
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080015	Santiago Zacango
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080020	Filadelfia
12	Guerrero	08	Atenango del Río	120080041	San Juan Teocalcingo

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

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

$$Ffe = Fe/8$$

Fe: Frente del Lote en estudio

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





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

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

$$Flr = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



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





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

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



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

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

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

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

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





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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

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

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





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

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

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

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

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:

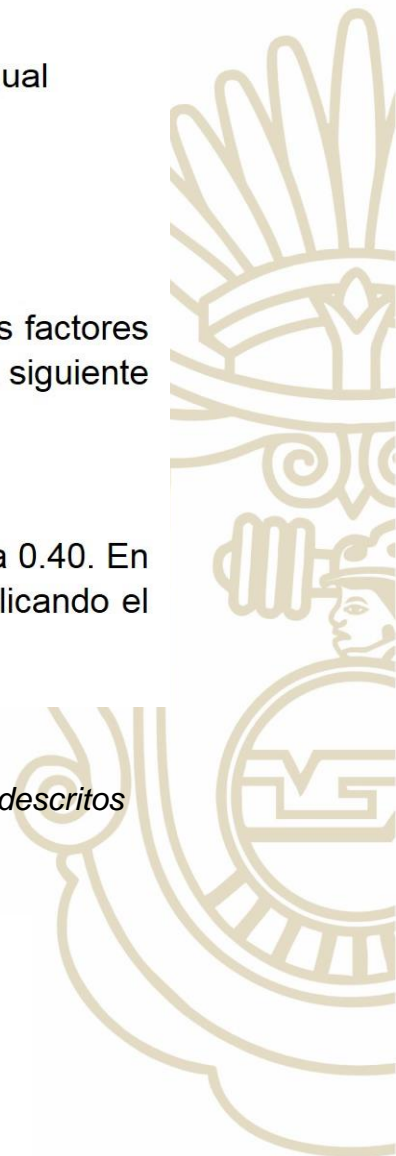
$$Fre = Fzo \times Fub \times Ffe \times Fir \times Fsu$$

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.

FACTOR RESULTANTE:

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

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





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

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

POR USO y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUy BUENA
	VIDAUTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45





FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

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 Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante **oficio número 081025PRES/MPAL01109, fechado el 08 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el ejercicio fiscal 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1098/2025**, de fecha **10 de octubre del presente año**, 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 al Estudio del Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **33.58%** y un **4.47%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **211.04 %** y **2,259.08%** respectivamente. **Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento**, respecto a los valores catastrales del año 2025 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 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:



IV. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el **Municipio de Atenango del Río, 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 **Atenango del Río, 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 15% en el mes de enero, el 12% en febrero y el 10% en marzo; considerando el 50% únicamente para personas adultas mayores que cuenten con la credencial del INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes durante el ejercicio fiscal 2026.*

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

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

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



contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.

*En la iniciativa de ley de ingresos del Municipio de **Atenango del Río**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, mantiene la tasa de 1.5 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.*

Con lo anterior, 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. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo transitorio.

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 algunos artículos transitorios para quedar como sigue:

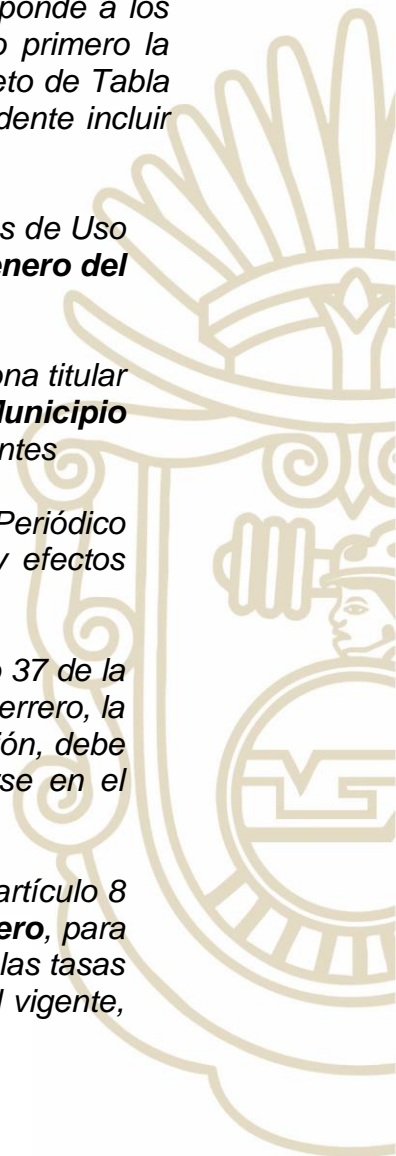
“ARTICULO PRIMERO. – El presente Decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción, entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2026.**

ARTICULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Atenango del Río, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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

ARTICULO CUARTO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Atenango del Río, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente,





en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.”

*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 081025PRES/MPAL01109 de fecha 08 de octubre de 2025, el C. Emmanuel Guevara Cárdenas, Presidente Constitucional del Municipio de **Atenango del Río**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1098/2025, de fecha 10 de octubre de 2025, emite contestación de la manera siguiente: **“su Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, una que 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 de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un **33.58% y un 4.47%** respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un **211.04% y 2,259.08%** respectivamente. **Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento**, con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del Estado por el ejercicio fiscal 2025.”*

*De lo anterior, al realizar el análisis de la propuesta de Tabla de Valores del Municipio de **Atenango del Río**, Guerrero, la Comisión de Hacienda, observó que los valores que se proponen, son similares como en el 2025, sin que haya incrementos desproporcionados”.*

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 Atenango del Río, 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 405 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 ATENANGO DEL RÍO, 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 Atenango del Río, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2026, en los siguientes términos:

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

SECTOR CATASTRAL 000

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



SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	TERRENOS DE RIEGO.	119.36
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD.	107.53
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL.	95.69
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	60.18
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.	42.43
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.	60.18
000	7	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	89.77
000	8	TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS).	305.76

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

TERRENOS DE RIEGO

Es un área cultivable que recibe agua a través de obras artificiales para asegurar el riego de los cultivos, como lo son simples canales hasta complejos sistemas de aspersión o goteo

TERRENOS DE HUMEDAD

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

TERRENOS DE TEMPORAL

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

TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE

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

TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL

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



TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLORACIÓN FORESTAL

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

TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLORACIÓN 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 EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)

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

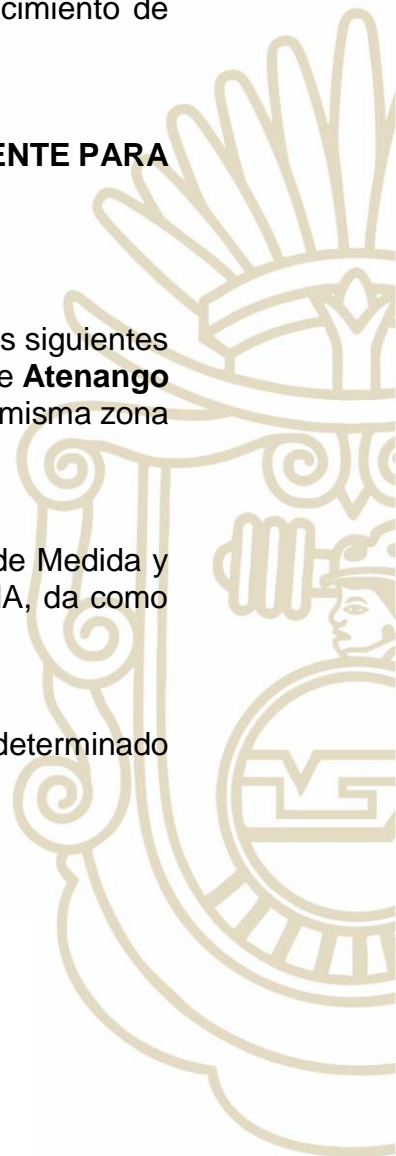
II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

SECTOR CATASTRAL 001

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo, se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 01 de la cabecera municipal de **Atenango del Río**, barrios, colonias y localidades, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

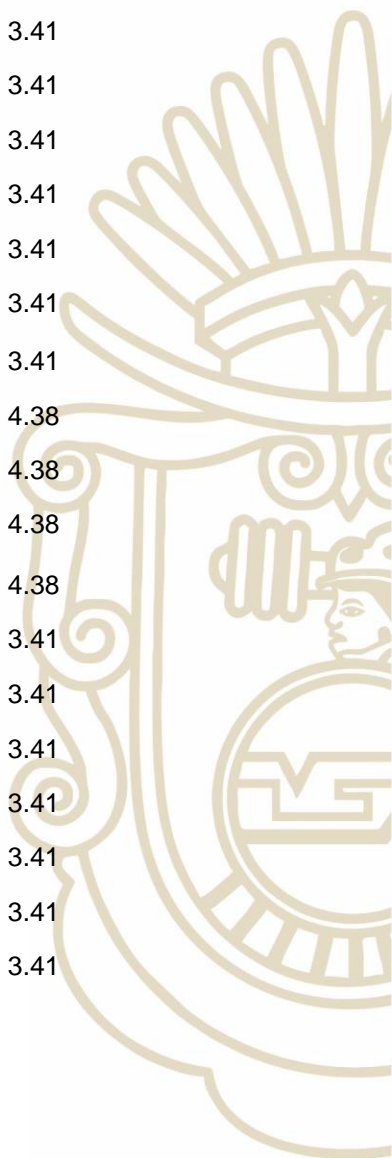
Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2026 POR M2 EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 (CENTRO)				
001	001	001	RÍO GRIJALVA	4.38
001	001	002	RÍO LERMA	3.41
001	001	003	RÍO PAPAGAYO	4.38
001	001	004	RÍO COLORADO	3.41
001	001	005	RÍO UXUMACINTA	4.38
001	001	006	RÍO BRAVO	3.41
001	001	007	RÍO BALSAS	3.41
001	001	008	RÍO YAQUI	3.41
001	001	009	RÍO BLANCO	3.41
001	001	010	RÍO FRIO	3.41
001	001	011	AV. IGNACIO	3.41
001	001	012	AV HERÓICO COLEGIO MILITAR	3.41
001	001	013	LÁZARO CÁRDENAS	3.41
001	001	014	AV. INSURGENTES	4.38
001	001	015	AV. CONSTITUYENTES	4.38
001	001	016	AV. JOSÉ MARÍA MORELOS	4.38
001	001	017	AV. HIDALGO	4.38
001	001	018	EMILIANO ZAPATA	3.41
001	001	019	FRANCISCO VILLA	3.41
001	001	020	VICENTE GUERRERO	3.41
001	001	021	RÍO PANUCO	3.41
001	001	022	RÍO HONDO	3.41
001	001	023	RÍO ESCONDIDO	3.41
001	001	024	RÍO ATOYAC	3.41



PODER LEGISLATIVO



001	001	025	RÍO PAPALOAPAN	3.41
001	001	026	IGNACIO ZARAGOZA	3.41
001	001	027	LÁZARO CARDENAS	3.41
001	001	028	AV. CONSTITUYENTES	4.38
001	001	029	MIGUEL HIDALGO	4.38
001	001	030	RÍO AGUA NAVAL	3.41
001	001	031	RÍO NECAXA	3.41
001	001	032	ÁLVARO OBREGON	3.41
001	001	033	RÍO CONCHOS	3.41
001	001	034	RÍO MEZCALA	3.41
001	001	035	RÍO FUERTE	3.41
001	001	036	BENITO JUÁREZ	3.41
COLONIA 002 (FRANCISCO FIGUEROA)				
001	002	001	CARRETERA ATENANGO	2.12
001	002	002	SIN NOMBRE	2.12
COLONIA 003 (AGUA DEL VENADO)				
001	003	001	AV. RUÍZ CORTINES	2.12
001	003	002	RÍO MISSISSIPI	2.12
001	003	003	RÍO SECO	2.12
001	003	004	SIN NOMBRE	2.12
COLONIA 004 (RINCON CHIQUITO)				
001	004	001	SIN NOMBRE	2.12
COLONIA 005 (TLALAMULCO)				
001	005	001	RÍO ATOYAC	1.82
001	005	002	MIGUEL HIDALGO	1.82
001	005	003	IGNACIO ZARAGOZA	1.82
001	005	004	SIN NOMBRE	1.82
COLONIA 006 (RUIZ CORTINEZ)				
001	006	001	AV. RUÍZ CORTINEZ	1.82

PODER LEGISLATIVO



001	006	002	PROLONGACION BENITO JUÁREZ	1.82
001	006	003	RÍO DANUBIO	1.82
LOCALIDADES				
007 (APANGUITO)				
001	007	001	JOSÉ MARÍA MORELOS	1.82
001	007	002	LÁZARO CÁRDENAS	1.82
001	007	003	BENITO JUÁREZ	1.82
001	007	004	ÁNGEL AGUIRRE RIVERO	1.82
001	007	005	AGUSTÍN ITURBIDE	1.82
001	007	006	MIGUEL HIDALGO	1.82
001	007	007	FRANCISCO I MADERO	1.82
001	007	008	HEROÍNA DE TIXTLA	1.82
001	007	009	HERMENEGILDO GALEANA	1.82
001	007	010	VICENTE GUERRERO	1.82
001	007	011	VICTORIO ESCAMILLA	1.82
001	007	012	INDEPENDENCIA	1.82
001	007	013	EMILIANO ZAPATA	1.82
001	007	014	NICOLÁS BRAVO	1.82
001	007	015	DEL PANTEÓN	1.82
001	007	016	LEONA VICARIO	1.82
001	007	017	CALLE SIN NOMBRE	1.82
008 (ATLAPA DEL RIO)				
001	008	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.82
001	008	002	CALLE SIN NOMBRE	1.82
009 (CARBONERA)				
001	009	001	CALLE SIN NOMBRE	1.82
010 (COACAN)				
001	010	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.82

PODER LEGISLATIVO



001	010	002	CALLE SIN NOMBRE	1.82
011 (COMALA DE GÓMEZ)				
001	011	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.82
001	011	002	CALLE SIN NOMBRE	1.82
012 (FILADELFIA)				
001	012	001	CALLE NUEVO AMANECEER	1.82
001	012	002	CALLE SIN NOMBRE	1.82
013 (SAN JUAN TEOCALCINGO)				
001	013	001	CALLE PRINCIPAL	1.82
001	013	002	CALLE LOS POZOS	1.82
001	013	003	CALLE SIN NOMBRE	1.82
014 (SANTA CRUZ)				
001	014	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.82
001	014	002	CALLE SIN NOMBRE	1.82
015 (TEPETLAPA)				
001	015	001	AGUSTÍN MELGAR	1.82
001	015	002	VICENTE GUERERO	1.82
001	015	003	CUAUHTÉMOC	1.82
001	015	004	EMILIANO ZAPATA	1.82
001	015	005	FRANCISCO VILLA	1.82
001	015	006	IGNACIO ALLENDE	1.82
001	015	007	JOSÉ MARÍA MORELOS	1.82
001	015	008	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	1.82
001	015	009	VENUSTIANO CARRANZA	1.82
001	015	010	JUAN ESCUTIA	1.82
001	015	011	JUSTO SIERRA	1.82
001	015	012	LÁZARO CÁRDENAS	1.82
001	015	013	MIGUEL HIDALGO	1.82
001	015	014	NICOLÁS BRAVO	1.82



PODER LEGISLATIVO



001	015	015	VALERIO TRUJANO	1.82
001	015	016	NIÑOS HÉROES	1.82
001	015	017	PABLO GALEANA	1.82
001	015	018	PINO SUAREZ	1.82
001	015	019	PRIVADA VICENTE GUERRERO	1.82
001	015	020	ANDADOR SIN NOMBRE	1.82
001	015	021	CALLE SIN NOMBRE	1.82

016 (TEQUICUILCO)

001	016	001	VICENTE GUERRERO	
001	016	002	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	1.82
001	016	003	ALDAMA	1.82
001	016	004	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.82
001	016	005	NIÑOS HÉROES	1.82
001	016	006	FRANCISCO VILLA	1.82
001	016	007	PRIV. JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	1.82
001	016	008	LÁZARO CÁRDENAS	1.82
001	016	009	NARCISO MENDOZA	1.82
001	016	010	JOSÉ MARÍA MORELOS	1.82
001	016	011	EMILIANO ZAPATA	1.82
001	016	012	FELIPE CARRILLO PUERTO	1.82
001	016	013	HERMENEGILDO GALEANA	1.82
001	016	014	BENITO JUÁREZ	1.82
001	016	015	IGNACIO ALLENDE	1.82
001	016	016	MIGUEL HIDALGO	1.82
001	016	017	JUSTO SIERRA	1.82
001	016	018	SIN NOMBRE	1.82
001	016	019	ANDADOR SIN NOMBRE	1.82

017 (TEMALAC)

PODER LEGISLATIVO



001	017	001	ANDADOR SIN NOMBRE	1.82
-----	-----	-----	--------------------	------

001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	1.82
-----	-----	-----	------------------	------

018 (TUZANTLÁN)

001	018	001	MIGUEL HIDALGO	1.82
-----	-----	-----	----------------	------

001	018	002	IGNACIO ZARAGOZA	1.82
-----	-----	-----	------------------	------

001	018	003	NIÑOS HÉROES	1.82
-----	-----	-----	--------------	------

001	018	004	EMILIANO ZAPATA	1.82
-----	-----	-----	-----------------	------

001	018	005	16 DE SEPTIEMBRE	1.82
-----	-----	-----	------------------	------

001	018	006	INSURGENTES	1.82
-----	-----	-----	-------------	------

001	018	007	VENUSTIANO CARRANZA	1.82
-----	-----	-----	---------------------	------

001	018	008	20 DE NOVIEMBRE	1.82
-----	-----	-----	-----------------	------

001	018	009	JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	1.82
-----	-----	-----	---------------------------	------

001	018	010	5 DE MAYO	1.82
-----	-----	-----	-----------	------

001	018	011	VICENTE GUERRERO	1.82
-----	-----	-----	------------------	------

001	018	012	CUAUHTÉMOC	1.82
-----	-----	-----	------------	------

001	018	013	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	1.82
-----	-----	-----	---------------------	------

001	018	014	JUAN ESCUTIA	1.82
-----	-----	-----	--------------	------

001	018	015	LÁZARO CÁRDENAS	1.82
-----	-----	-----	-----------------	------

001	018	016	LAURA DEL ROCÍO	1.82
-----	-----	-----	-----------------	------

001	018	017	MARIANO ESCOBEDO	1.82
-----	-----	-----	------------------	------

001	018	018	BENITO JUÁREZ	1.82
-----	-----	-----	---------------	------

001	018	019	PRIMERA DE ALLENDE	1.82
-----	-----	-----	--------------------	------

001	018	020	JOSÉ MARÍA MORELOS	1.82
-----	-----	-----	--------------------	------

001	018	021	AGUSTÍN MELGAR	1.82
-----	-----	-----	----------------	------

001	018	022	PINO SUAREZ	1.82
-----	-----	-----	-------------	------





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

USO HABITACIONAL

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

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.

INTERÉS SOCIAL

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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



aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con 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, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, de diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dadas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas tipo, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina,



tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol.

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M² EN UMAS.
		CONSTRUCCION	
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.94
	ECONOMICA	HAB	2.30
	INTERES SOCIAL	HAC	3.36
	REGULAR	HAD	4.31
	BUENA	HAE	4.78
	MUY BUENA	HAF	5.73

USO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

ECONÓMICA.

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

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; contruidos 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 de 5 metros y contruidos bajo financiamiento bancario.



BUENA.

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

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

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

USO COMERCIAL:

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M ² EN UMAS.
		CONSTRUCCION	
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	3.36
	REGULAR	COB	4.43
	BUENA	COC	5.73
	MUY BUENA	COD	6.91



OBRAS COMPLEMENTARIAS DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

BARDAS.

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.

CISTERNAS.

Las Cisternas forman parte de las instalaciones especiales, que ayudan a almacenar agua para el consumo de los habitantes de las viviendas, hechas con paredes de tabique, reforzadas con castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M² EN UMAS.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA	3.13
	CISTERNAS	OCB	60.17

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. – El presente Decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción, entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2026.**

ARTICULO SEGUNDO. – Remítase el presente Decreto a la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Atenango del Río, Guerrero**, para los efectos legales conducentes

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

ARTICULO CUARTO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, debe ser del dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.



ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del **Municipio de Atenango del Río, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2026, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los y las contribuyentes.

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

DIPUTADO PRESIDENTE

ALEJANDRO CARABIAS ICAZA

DIPUTADA SECRETARIA

CATALINA APOLINAR SANTIAGO

DIPUTADO SECRETARIO

JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 405 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 ATENANGO DEL RÍO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

