



PODER LEGISLATIVO

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

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 07 de diciembre del 2022, 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 San Marcos, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

“I. ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio número THP/0285/2022, del 13 de octubre de 2022, el Ciudadano Lic. Tomás Hernández Palma, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Marcos**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **San Marcos**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.*

Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año 2022, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-59/2022, de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de ley respectivo.



PODER LEGISLATIVO

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

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

En el apartado denominado “Consideraciones” los y las 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”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

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 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

III. CONSIDERACIONES

*Que 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, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **San Marcos**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.*

Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2022, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas



PODER LEGISLATIVO

de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **San Marcos**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número DCIM/0080/2022, fechado el 13 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **San Marcos**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1124/2022, de fecha 13 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“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.”**

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“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 2023, 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 las sectores catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.



PODER LEGISLATIVO

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; terrenos de 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 y CLASE: **Habitacional:** precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena; **Comercial:** económica, regular, buena; **Industrial:** económica; **Equipamiento:** escuela, estacionamiento, hospital, hotel regular, tienda de autoservicio, mercado; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico y Construcción aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.*

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 actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.*

CUARTO.- *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la citada Ley; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y Reglamentos citados, se realizó el estudio de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por*



PODER LEGISLATIVO

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, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios baldíos, así como predios que cuentan con construcción y que están ubicados en los diferentes barrios que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio tomando 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; lo que nos permite determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad.

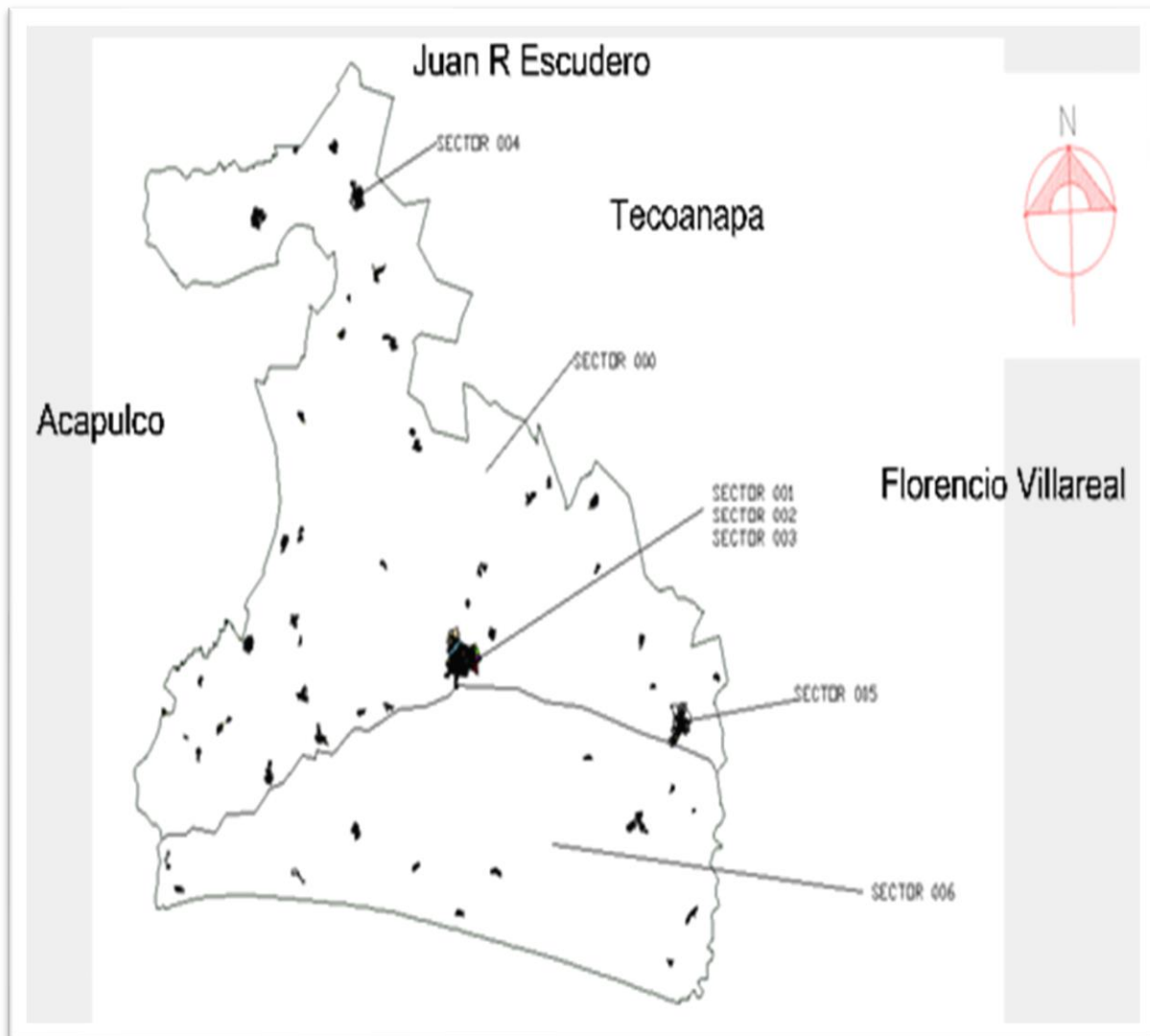
En ese sentido, se propone que en la Ley de Ingresos para el Municipio de San Marcos, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2023, se mantendrán las mismas tasas de 2.2 al millar anual, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con un descuento del 10% en el mes de enero y del 10% en el mes de febrero, 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 2023, 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.

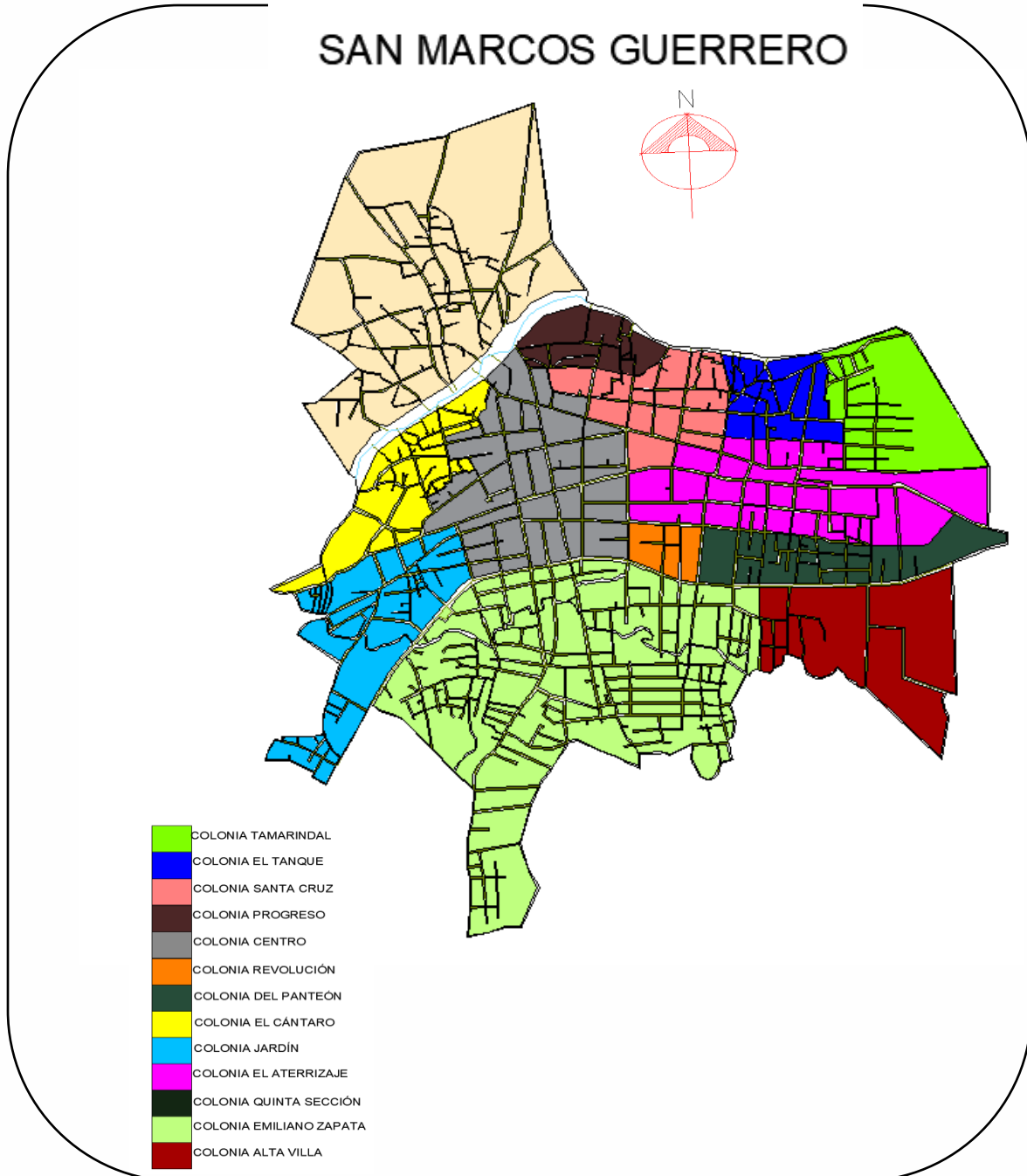
SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen **una Zona Catastral 01, y 6 (Seis) Sectores Catastrales** de la siguiente manera:; el **Sector Catastral 001 al 003** corresponden a la cabecera municipal de San Marcos, Guerrero, el **Sector Catastral 004** corresponde a la localidad de **Las Mesas**, el **Sector Catastral 005** corresponde a la localidad de **Las Vigas** y el **Sector Catastral 006 a la Zona Turística** y el **Sector Catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos** que comprenden el resto del municipio de San Marcos; Guerrero de acuerdo a las siguientes tablas:

PODER LEGISLATIVO

SECTORES CATASTRALES: 000, 001, 002, 003, 004, 005, 006



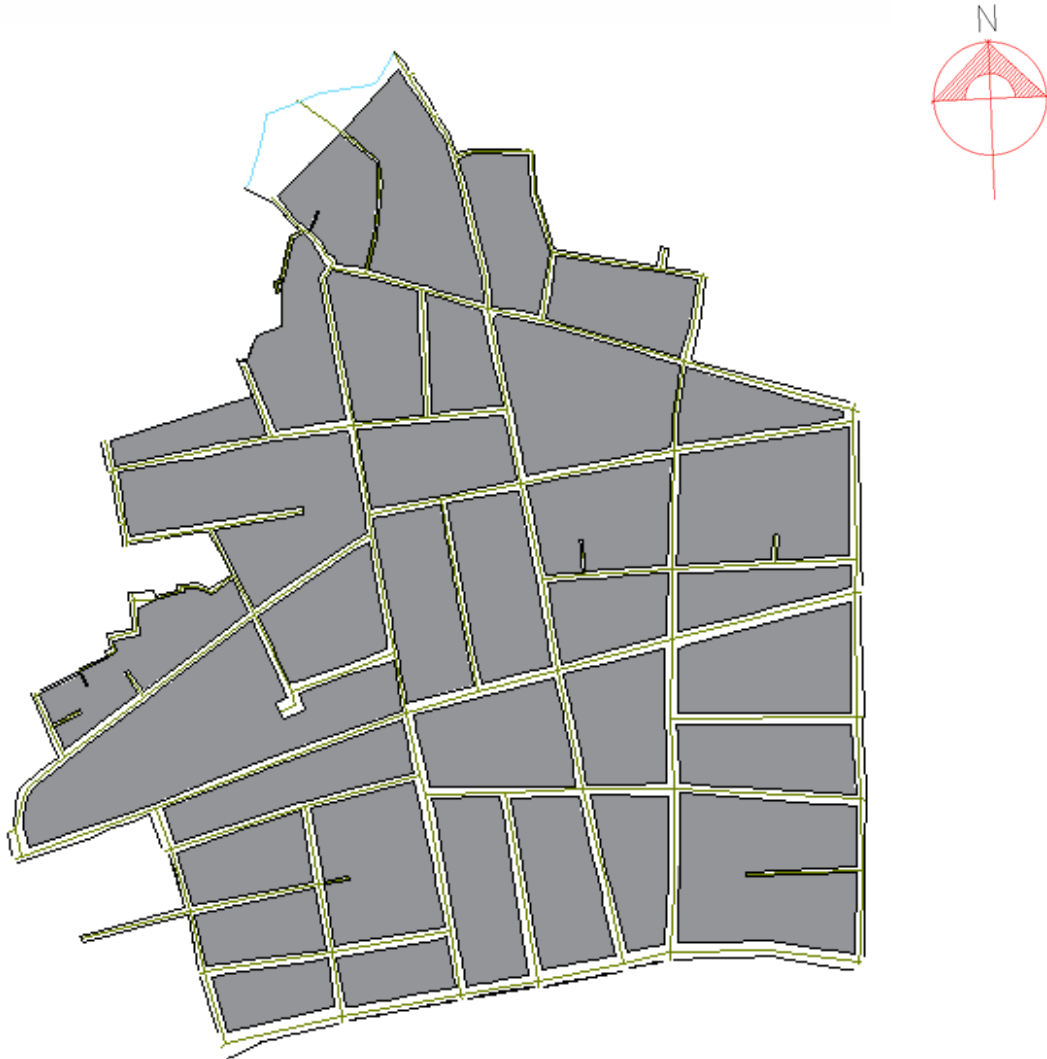
BARRIOS O COLONIAS DE LA CABECERA MUNICIPAL DE SAN MARCOS; GUERRERO.





PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 001

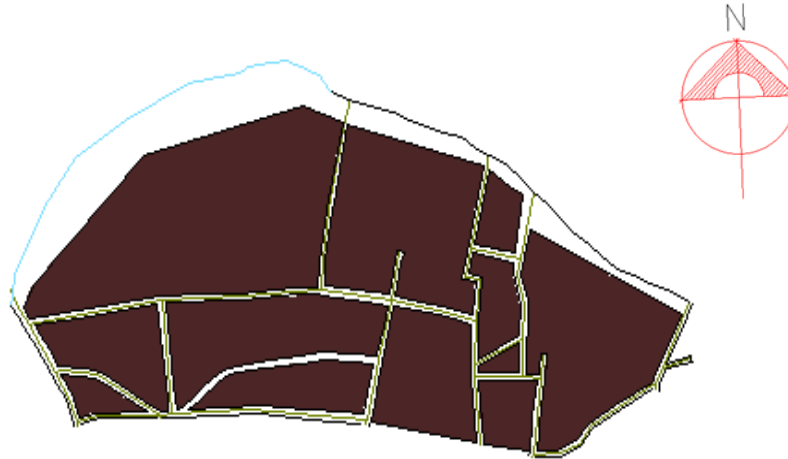


COLONIA CENTRO



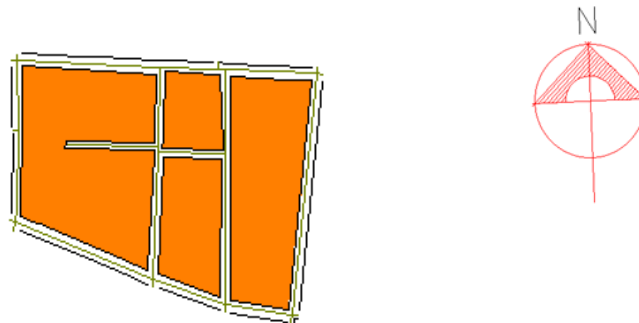
PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 002



COLONIA PROGRESO

SECTOR CATASTRAL 003

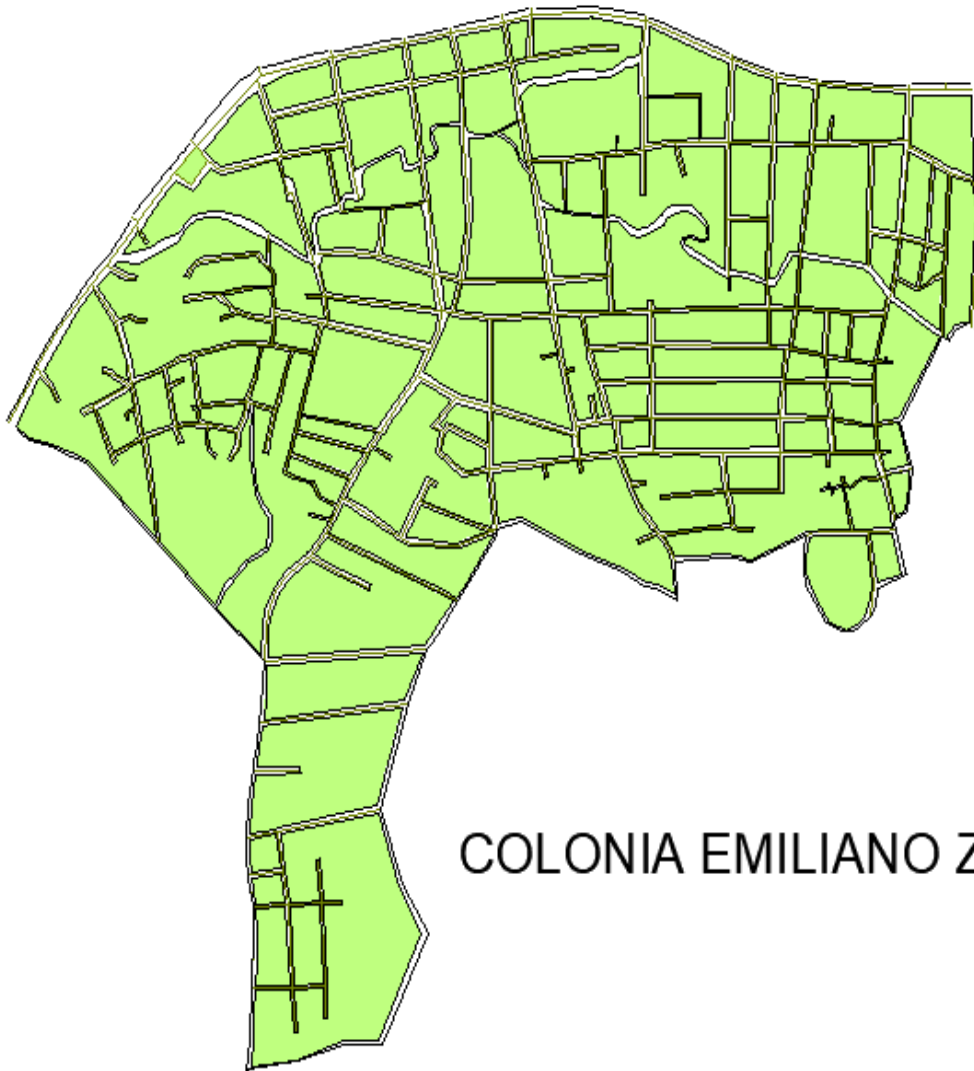


COLONIA REVOLUCIÓN



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 004

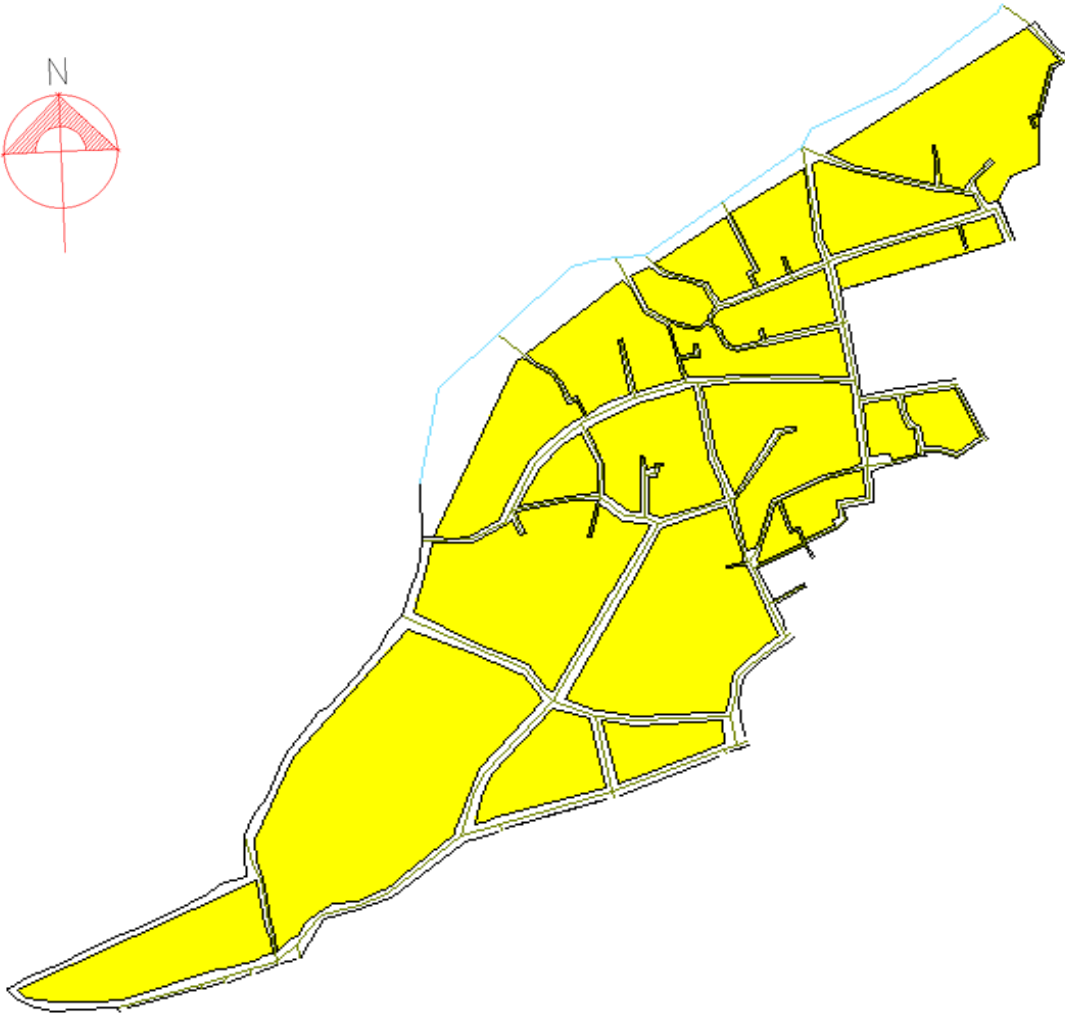


COLONIA EMILIANO ZAPATA



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 005

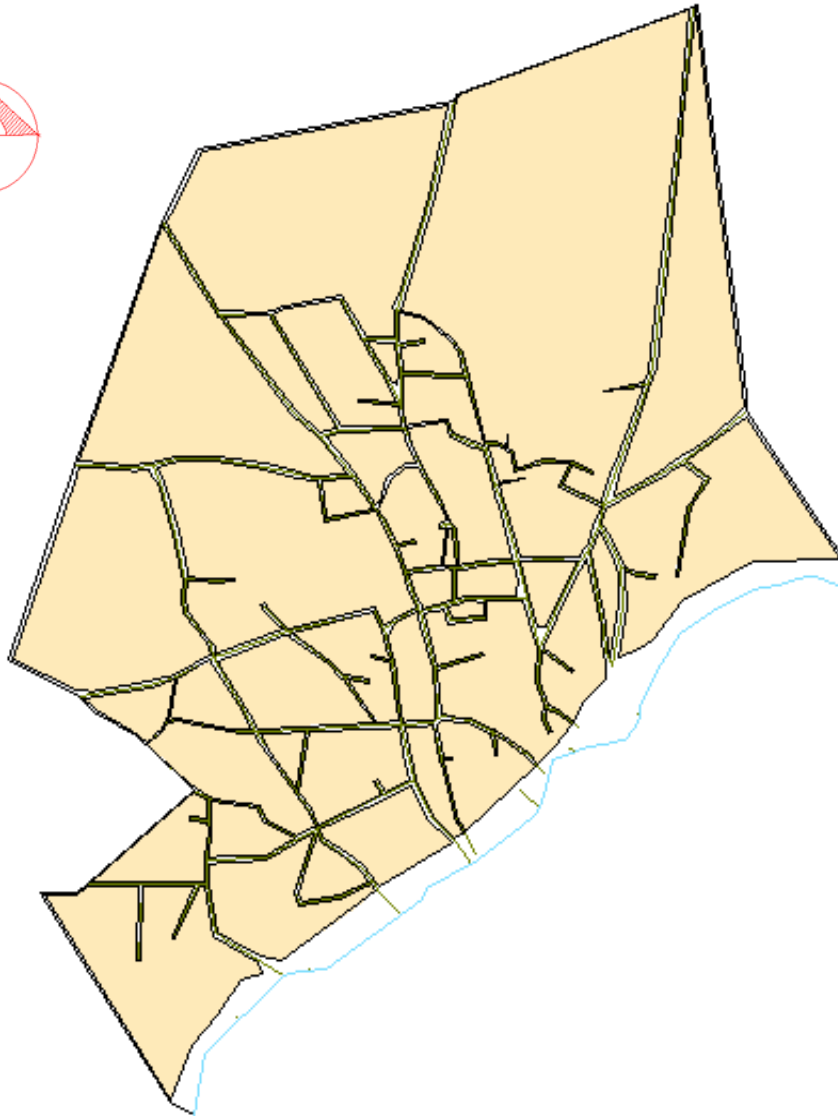


COLONIA EL CANTARO



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 006

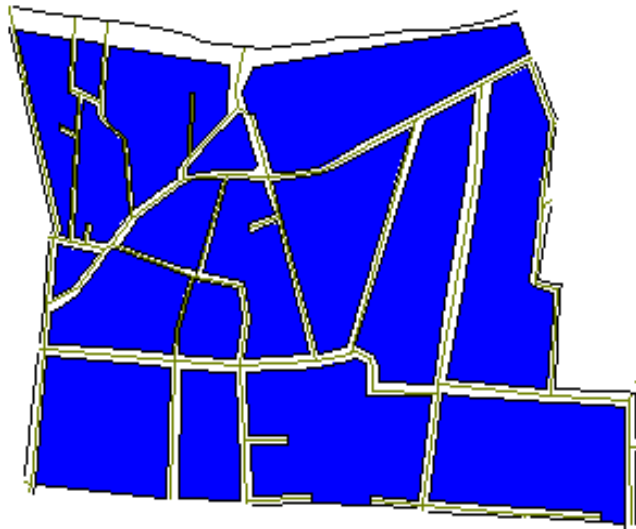


COLONIA QUINTA SECCIÓN



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 007

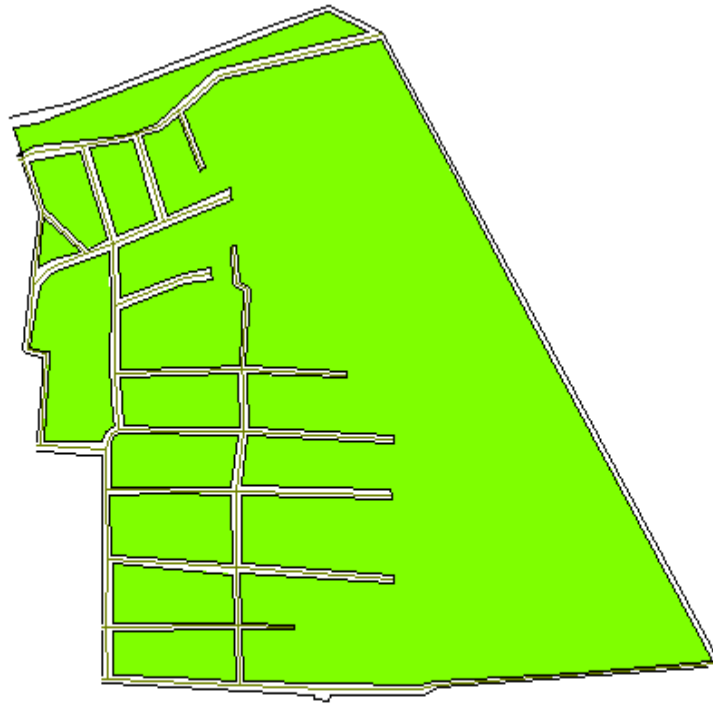


COLONIA EL TANQUE



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 008

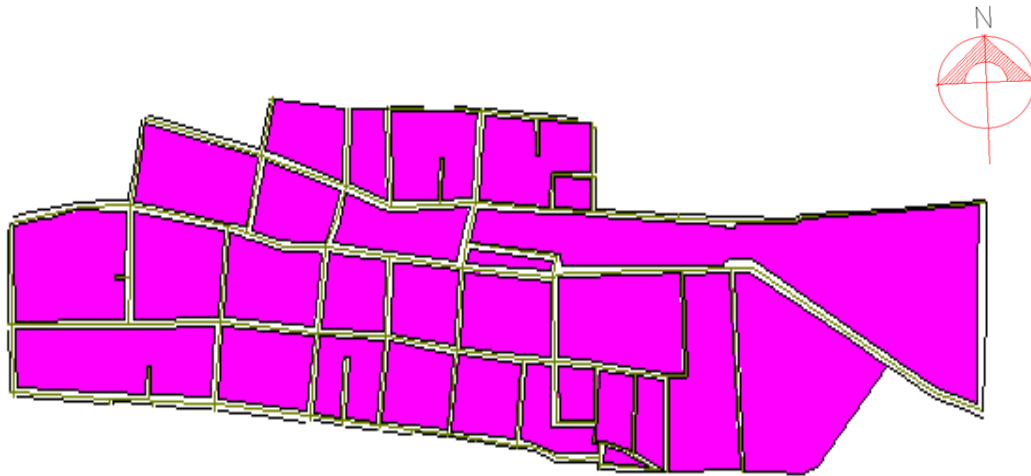


COLONIA TAMARINDAL



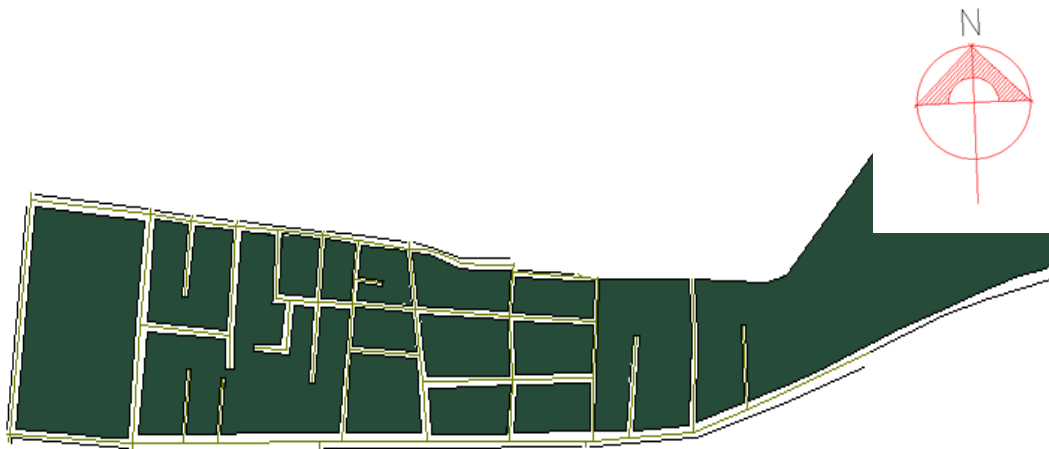
PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 009



COLONIA EL ATERRIZAJE

SECTOR CATASTRAL 010

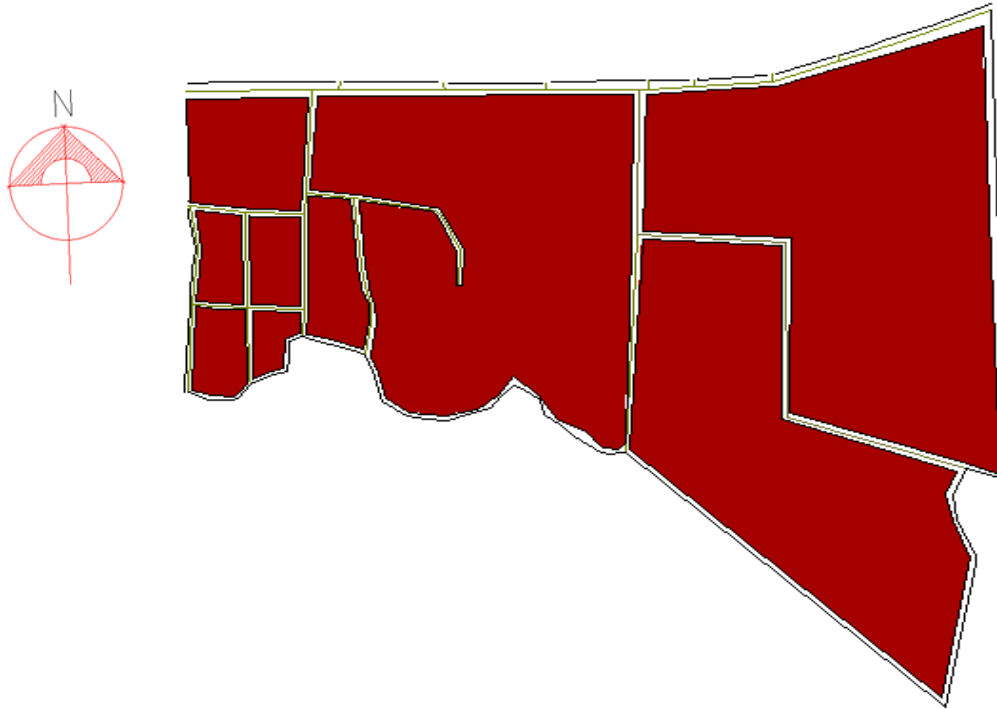


COLONIA EL PANTEÓN



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 011

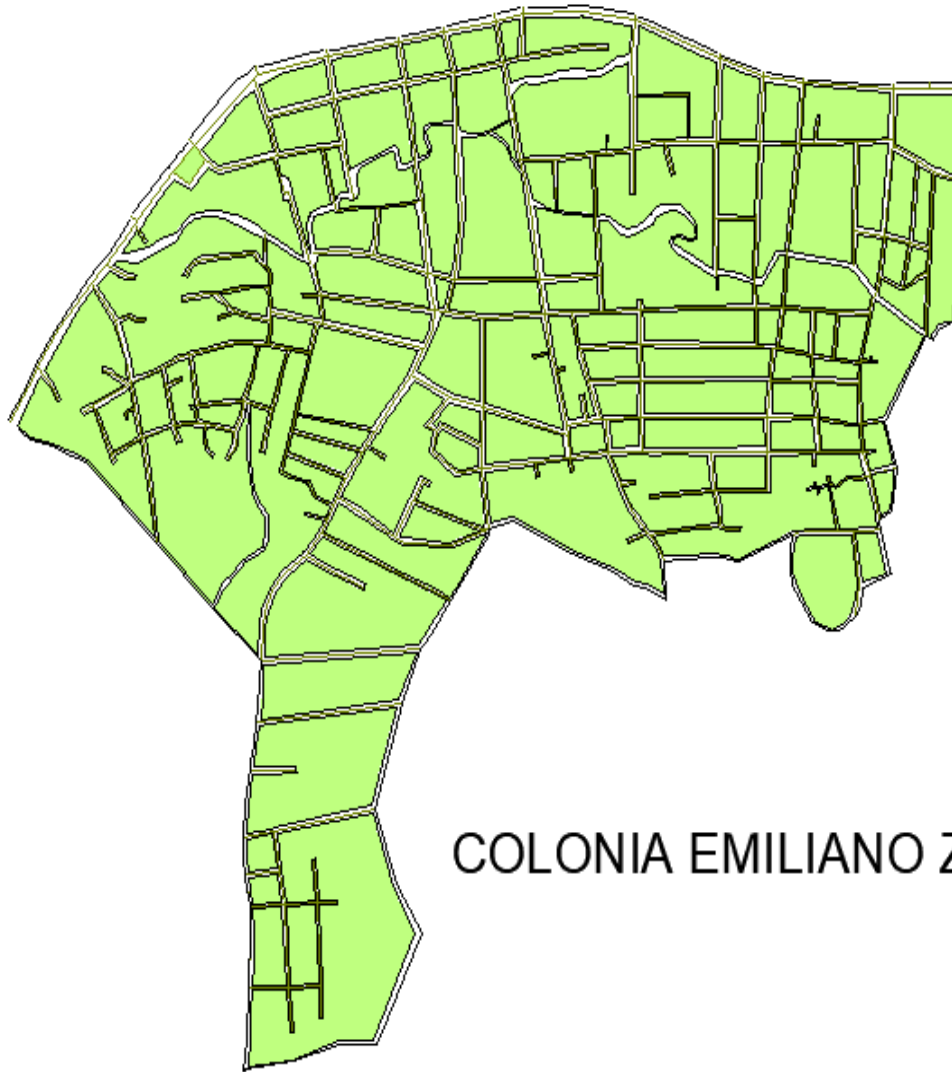


COLONIA ALTA VILLA



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 012

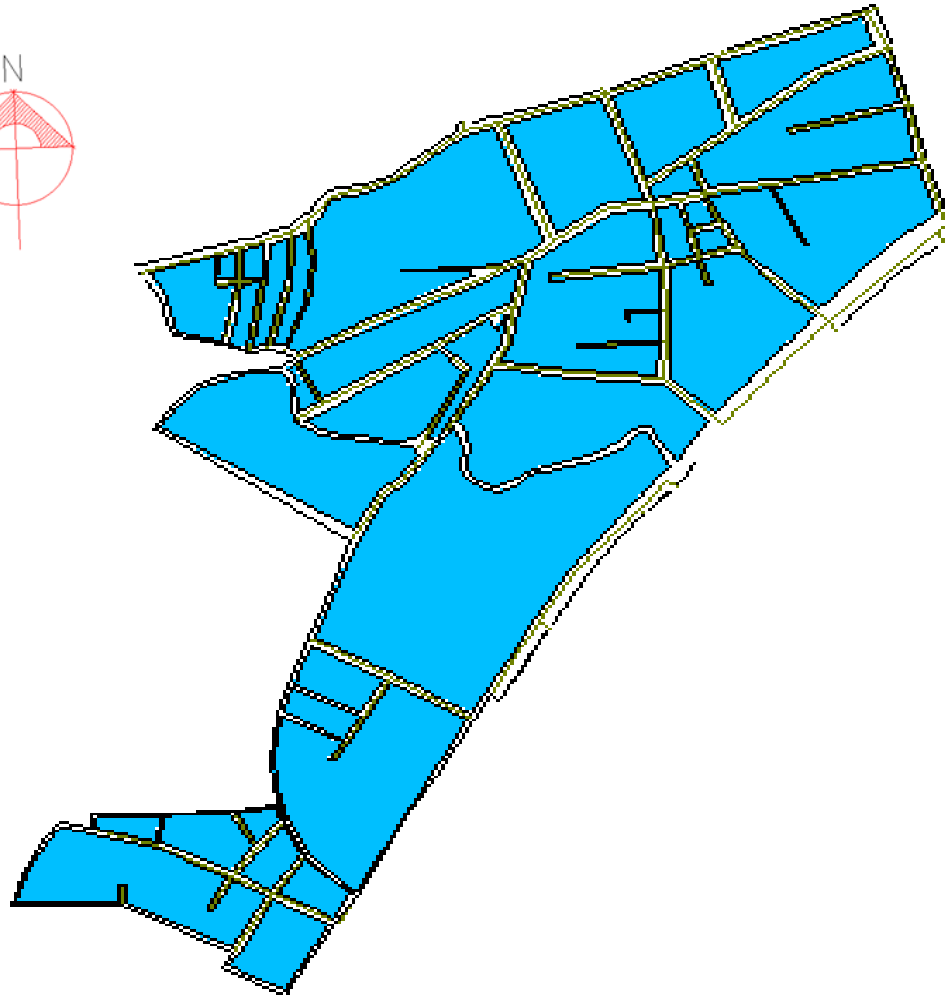


COLONIA EMILIANO ZAPATA



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 013

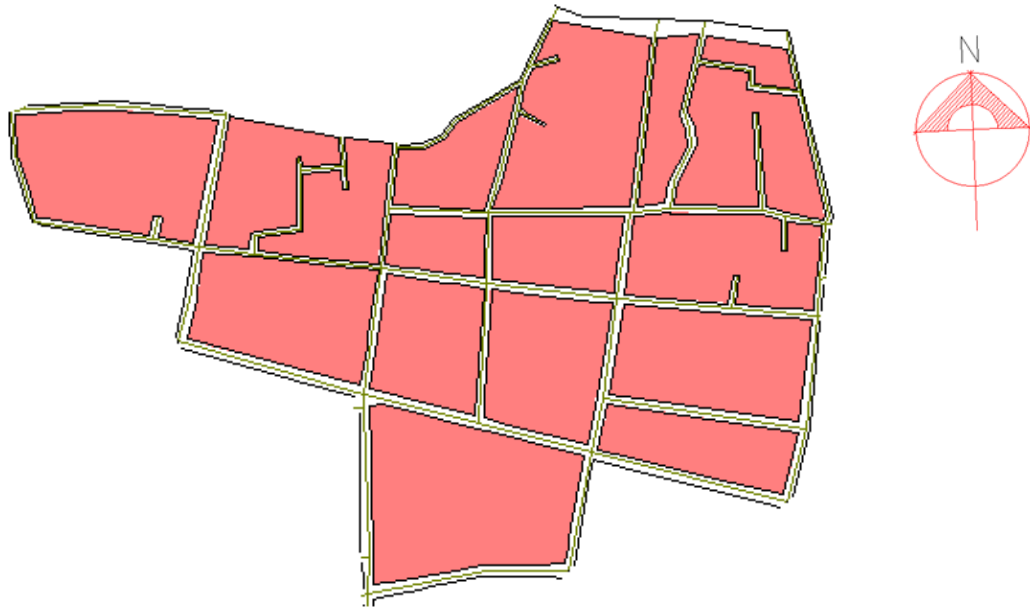


COLONIA JARDÍN



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 014



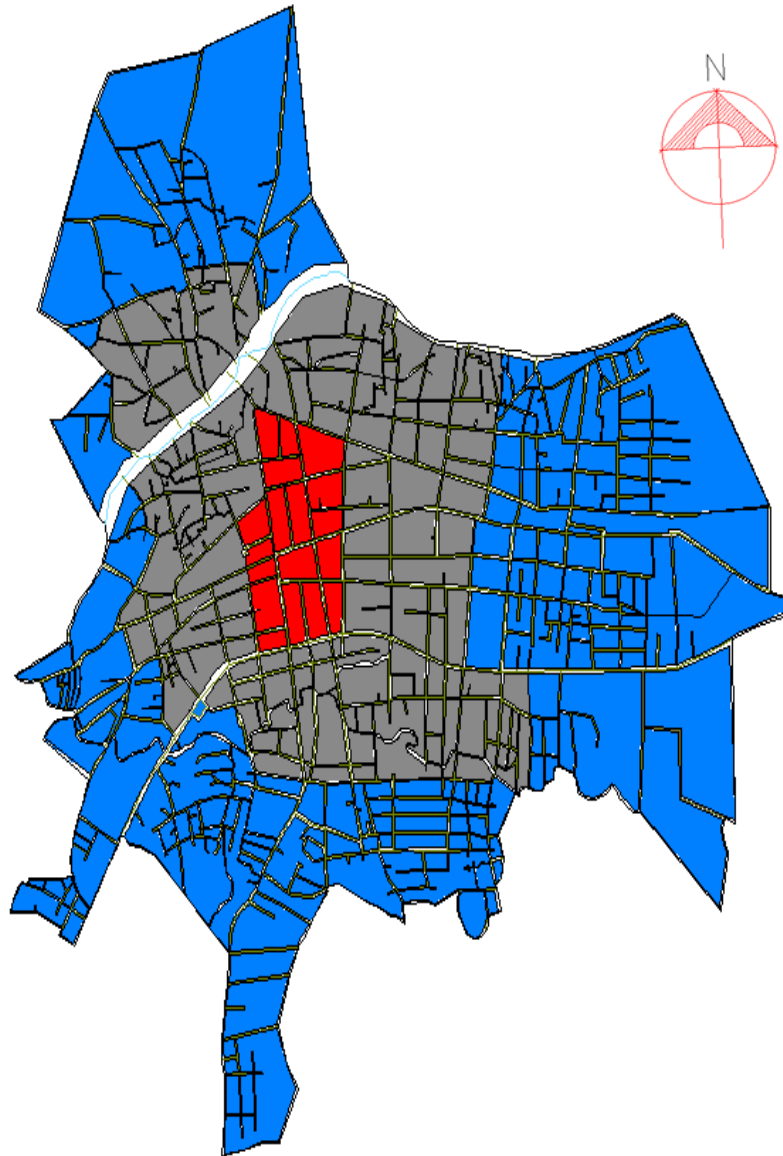
COLONIA SANTA CRUZ



PODER LEGISLATIVO

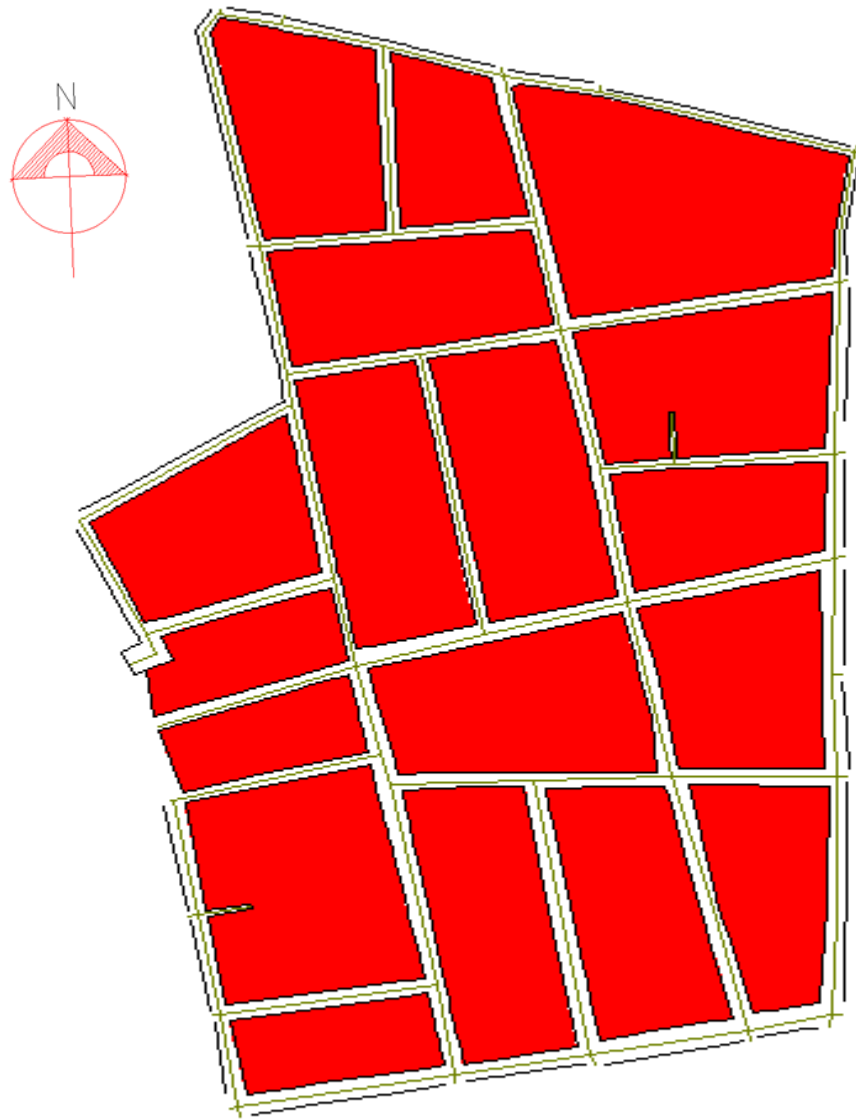
TRES SECTORES CATASTRALES 001, 002, 003

CABECERA MUNICIPAL

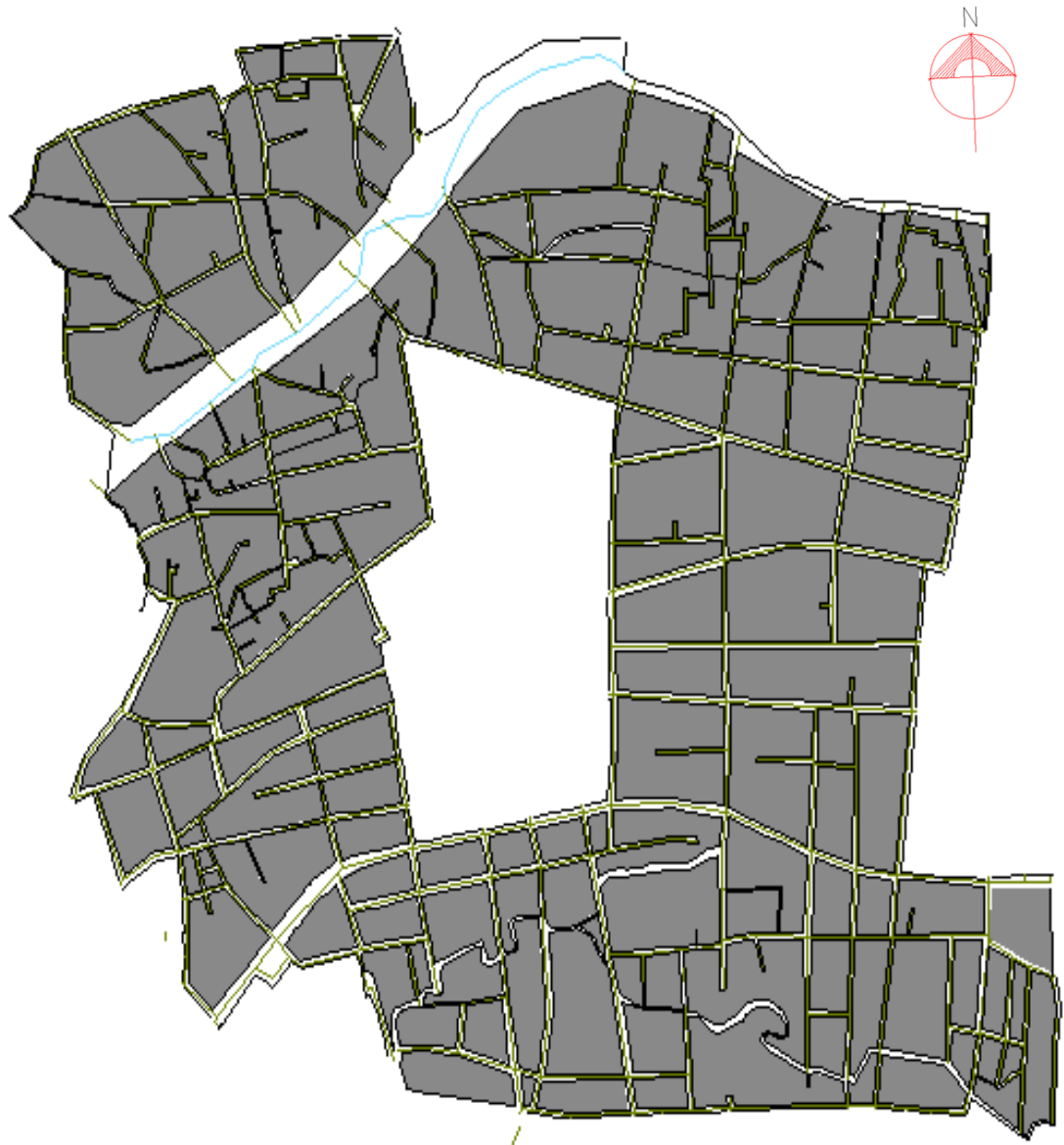




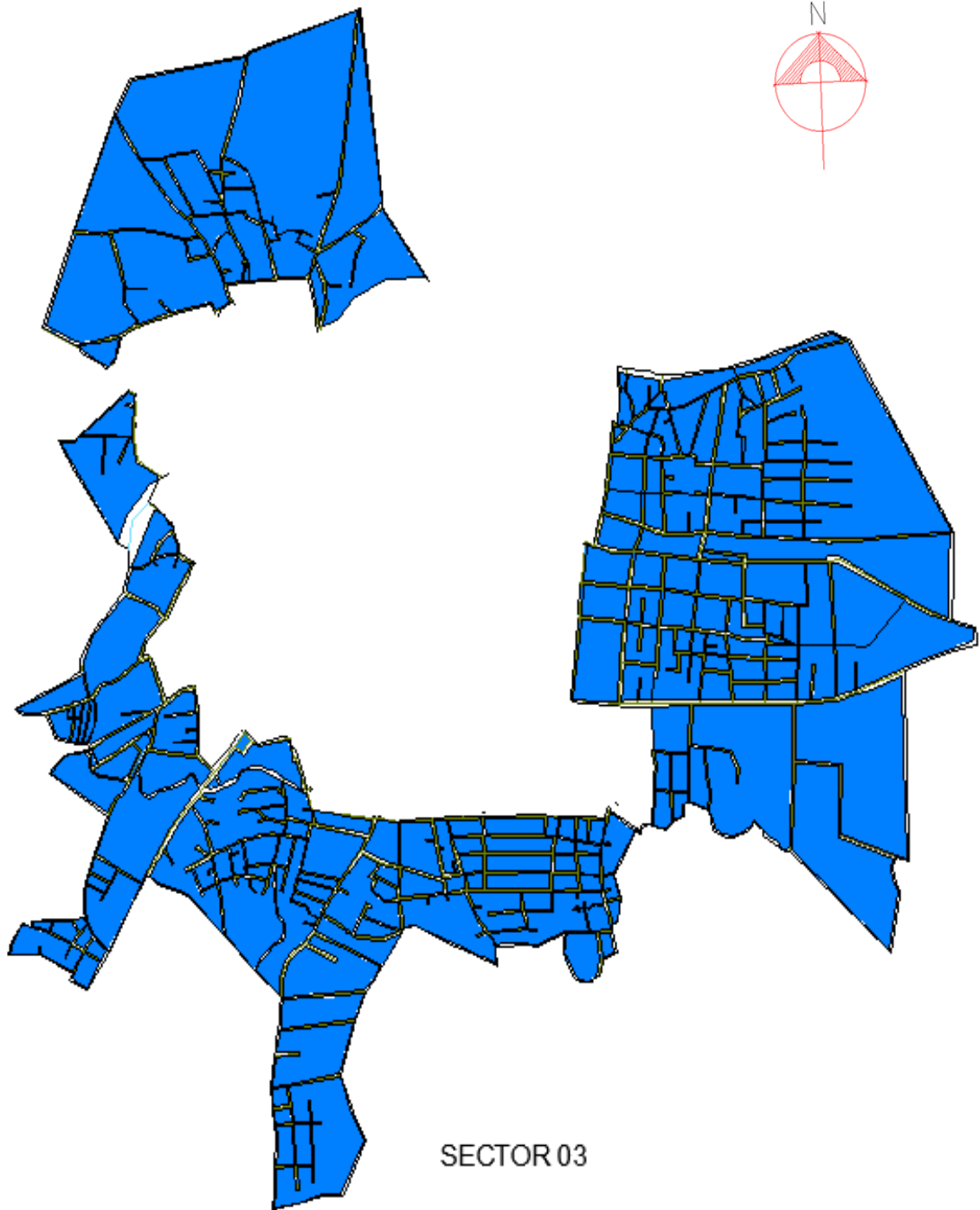
PODER LEGISLATIVO



SECTOR 01

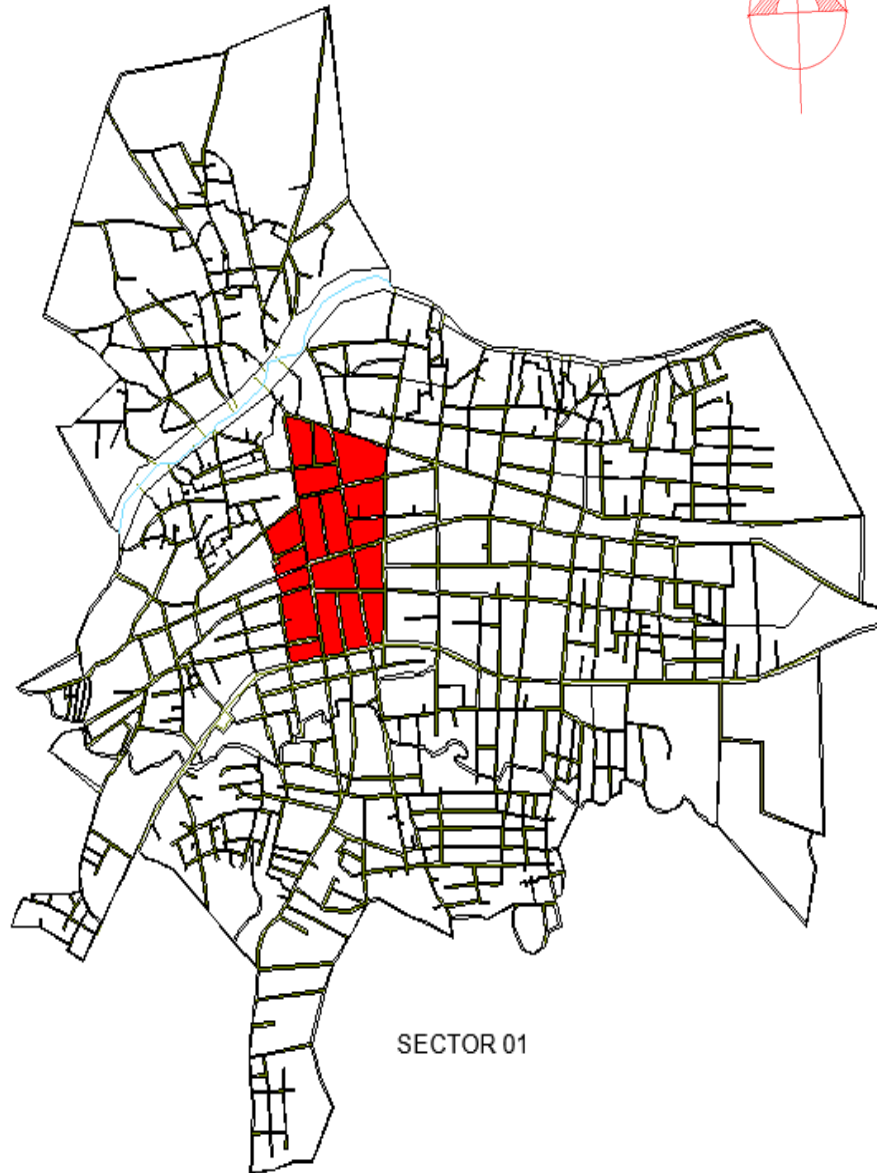


SECTOR 02





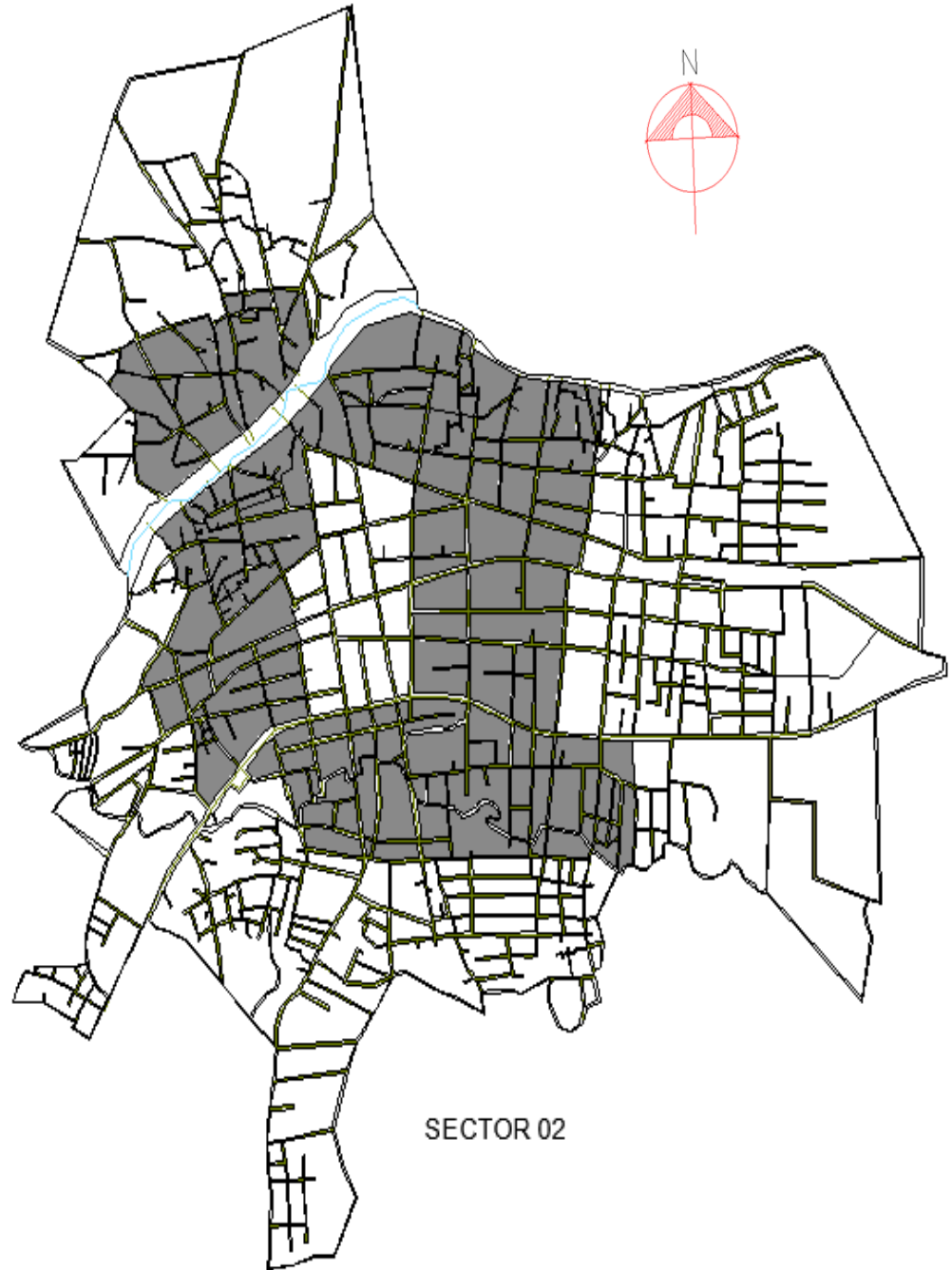
PODER LEGISLATIVO



SECTOR 01



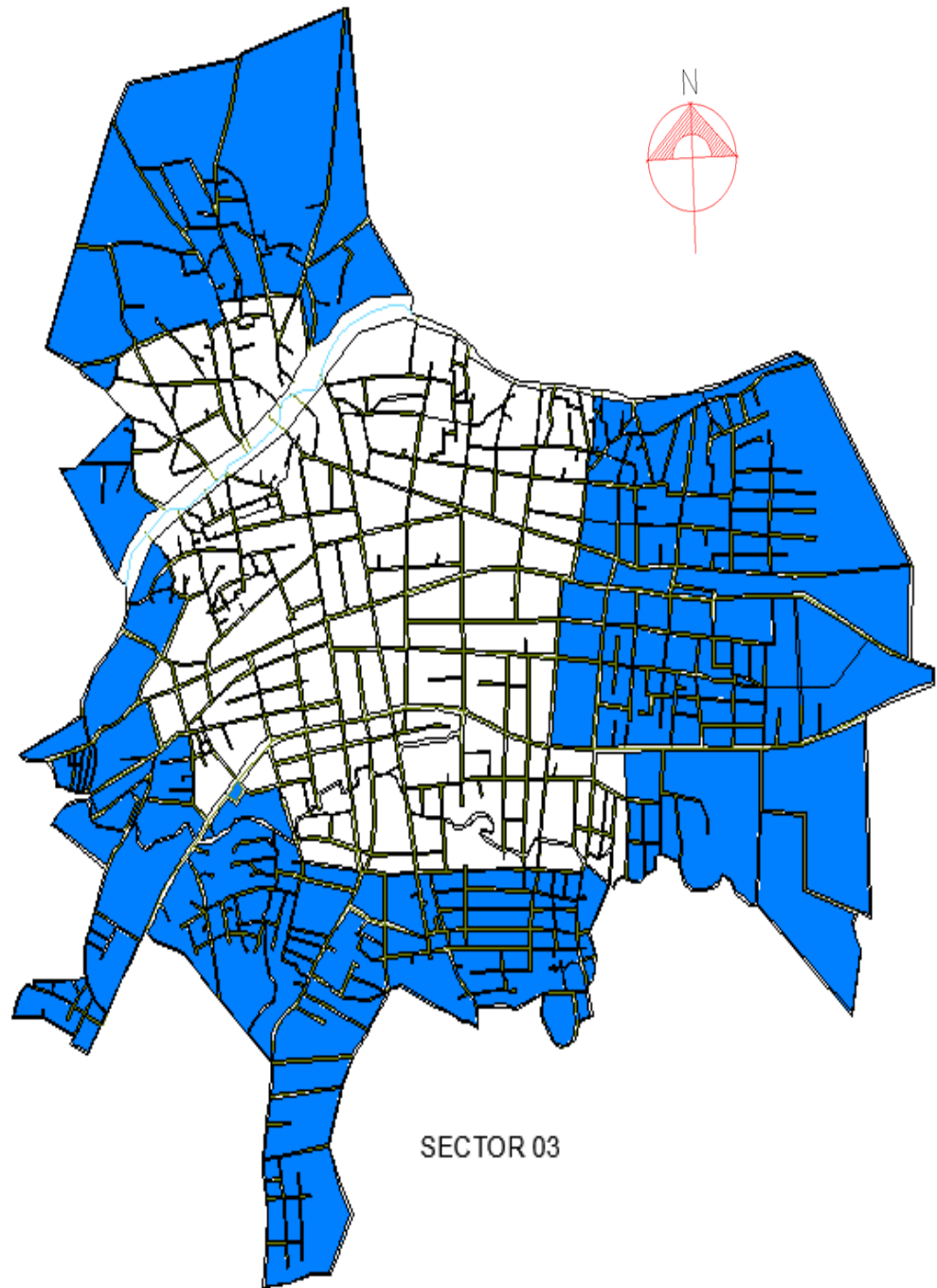
PODER LEGISLATIVO



SECTOR 02



PODER LEGISLATIVO



SECTOR 03



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 004
LOCALIDAD DE LAS MESAS





PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 005

LOCALIDAD DE LAS VIGAS



SECTOR CATASTRAL 006

ZONA TURISTICA: HT4, HT3, HT2, HT1 Y STR

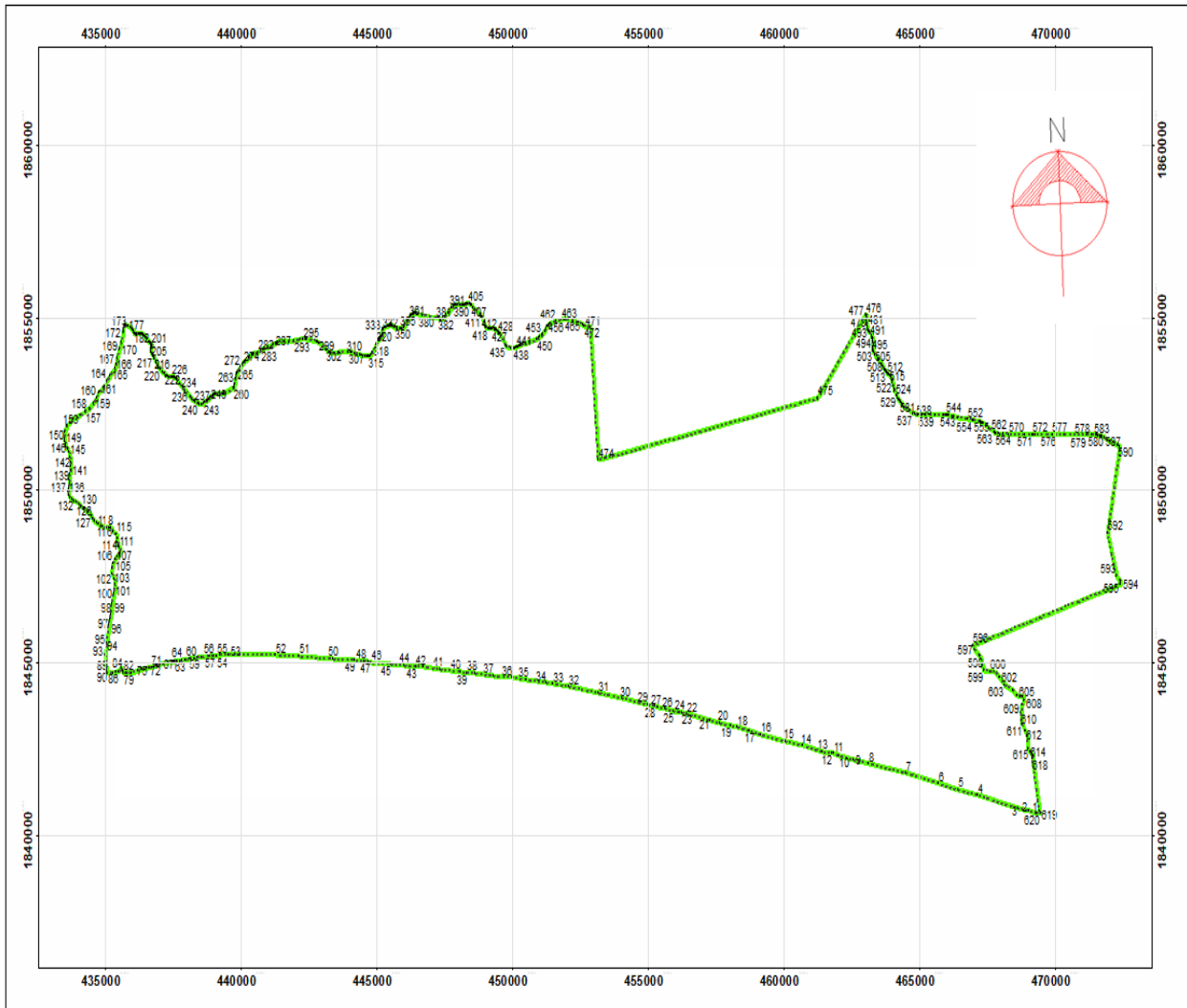


Figura 1. Polígono de actuación del Plan Parcial de Desarrollo de la Zona Turística de San Marcos.



PODER LEGISLATIVO

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:

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.

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

PODER LEGISLATIVO

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

<i>Relación de Supo</i>	<i>Facto Supo</i>	<i>Relación de Supo</i>	<i>Facto Supo</i>
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.

OCTAVO. - Que en el caso de la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente

para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad. Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

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

POR USO y POR 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:

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

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 Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número PRESIDENCIA THP/0278/2022 de fecha 10 de octubre de 2022, 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 2023; la que con oficio se emite contestación de la manera siguiente: “por lo



PODER LEGISLATIVO

cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

V. CONCLUSIONES

*Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **San Marcos**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.*

*Que el Ayuntamiento Municipal de **San Marcos**, 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 10%, durante el segundo mes el 10%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con discapacidad se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.*

*Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **San Marcos**, 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.*

Que 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



PODER LEGISLATIVO

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.

Que esta 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 2022**, para que el incremento del próximo año 2023 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.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **San Marcos**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **2.2 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:

“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de San Marcos, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, 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”.

Que a juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **San Marcos**, Guerrero, en cuanto al cobro del impuesto predial, considera procedente aprobar las propuestas de Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción, respetando la facultad constitucional establecida en el artículo 115 de nuestra Carta Magna.

Que 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



PODER LEGISLATIVO

*mercado que prevalecen en las diversas áreas del área urbana del municipio, tomándose en cuenta los métodos de 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 determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de **San Marcos**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, 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; documento anexo a la iniciativa que se dictamina”.*

Que en sesiones de fecha 07 de diciembre del 2022, 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 San Marcos, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. 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 404 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 SAN MARCOS, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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 **San Marcos**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

1. SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HAS EN UMAS	
			MENOS DE	MAS DE
			1-20 HAS.	20-MAS HAS.
000	1	TERRENOS DE RIEGO	506.57	253.27
000	2	TERRENOS DE HUMEDAD	506.57	253.27
000	3	TERRENOS DE TEMPORAL	253.27	126.64
000	4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE	54.60	37.99
000	5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL	23.64	12.35
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	No Aplica	No Aplica
000	7	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	No Aplica	No Aplica
000	8	TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA	506.57	253.27

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS.

1.-TERRENOS DE RIEGO.

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

2. TERRENOS DE HUMEDAD.

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

3. TERRENOS DE TEMPORAL.

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

4. TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

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

5. TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

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

6. TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA 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.

7. 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.

8. TERRENOS EN EXPLOTACIÓN MINERA. Son terrenos que presentan potencialidad de explotación minera para su extracción y su comercialización.



PODER LEGISLATIVO

II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 001, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

1. SECTORES CATASTRALES 001, 002 Y 003

Los Sectores Catastrales: 001, 002 y 003 corresponde a la cabecera municipal de San Marcos Guerrero, agrupando sus 13 barrios o colonias y las zonas periféricas de cada uno de los barrios, así como a las distintas localidades que integran el municipio.

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.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

I. TABLA DE VALORES UNITARIOS CATASTRALES DE SUELO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, GUERRERO				
No. De Clave		Nombre del Barrio, Colonia y/o		Valor en UMAS´
Sector	Colonia	Calle	Nombre de Vialidad	
SECTOR CATASTRAL (001)				
001 COLONIA CENTRO				
0	001	001	MIGUEL HIDALGO	3.64
0	001	002	MATAMOROS	3.64
0	001	003	ALLENDE	3.64
0	001	004	NICOLAS BRAVO	3.64
0	001	005	LAS BRISAS	3.64
	001	006	GALEANA	3.64
0	001	007	MORELOS	3.64



PODER LEGISLATIVO

0	001	008	CERRADA DE 5 DE MAYO	3.64
0	001	009	ZARAGOZA	3.64
0	001	010	ALDAMA	3.64
0	001	011	JUÁREZ	3.64
0	001	012	CERRADA JUÁREZ	3.64
001	001	013	MATAMOROS	3.64
001	001	014	5 DE MAYO	3.64
001	001	015	CERRADA DE MINA	3.64
001	001	016	AVENIDA LAS PALMAS	3.64
001	001	017	SIN NOMBRE 01	3.64

SECTOR CATASTRAL (002)

002 COLONIA PROGRESO

002	002	001	CERRADA 20 DE NOVIEMBRE	2.44
002	002	002	SIN NOMBRE 01	2.44
002	002	003	CERRADA DE GUADALUPE	2.44
002	002	004	GUADALUPE VICTORIA	2.44

003 COLONIA SANTA CRUZ

002	003	001	5 DE MAYO	2.44
002	003	002	GALEANA	2.44
002	003	003	CERRADA 20 DE NOVIEMBRE	2.44
002	003	004	SIN NOMBRE 01	2.44
002	003	005	EMILIANO ZAPATA	2.44
002	003	006	20 DE NOVIEMBRE	2.44
002	003	007	SANTA CRUZ	2.44
002	003	008	16 DE SEPTIEMBRE	2.44
002	003	009	10 DE MAYO	2.44
002	003	010	SIN NOMBRE 02	2.44
002	003	011	SIN NOMBRE 03	2.44

004 COLONIA REVOLUCIÓN

002	004	001	FILIBERTO ARREDONDO	2.44
002	004	002	SIN NOMBRE 01	2.44
002	004	003	PRIVADA SIN NOMBRE 01	2.44
002	004	004	AVENIDA LAS PALMAS	2.44



PODER LEGISLATIVO

005 COLONIA EL CÁNTARO				
002	005	001	ZARAGOZA	2.44
002	005	002	SIN NOMBRE 01	2.44
002	005	003	PRIVADA SIN NOMBRE 01	2.44
002	005	004	SIN NOMBRE 02	2.44
002	005	005	CERRADA DE ZARAGOZA	2.44
002	005	006	SIN NOMBRE 03	2.44
002	005	007	MINA	2.44
002	005	008	OJEDA PAULLADA	2.44
002	005	009	CERRADA DE MINA	2.44
002	005	010	PRIVADA DOCTOR JUAN LÓPEZ ALONZO	2.44
002	005	011	BENITO JUÁREZ	2.44
002	005	012	SIN NOMBRE 04	2.44
002	005	013	DOCTOR JUAN LÓPEZ ALONZO	2.21
002	005	014	GUADALUPE CUEVAS	2.21
002	005	015	MORELOS	2.44

006 COLONIA EMILIANO ZAPATA				
002	006	001	BUGAMBILIA	2.21
002	006	002	DALIA	2.21
002	006	003	NARDO	2.21
002	006	004	SIN NOMBRE 01	2.21
002	006	005	MATAMOROS	2.21
002	006	006	CERRADA MAGNOLIA	2.21
002	006	007	PROLONGACIÓN M. HIDALGO	2.44
002	006	008	INDEPENDENCIA	2.21
002	006	009	PUERTO RICO	2.21
002	006	010	PRIVADA SIN NOMBRE 01	2.21
002	006	011	5 DE MAYO	2.21
002	006	012	PRIVADA 5 DE MAYO	2.21
002	006	013	CEDROS	2.21
002	006	014	SIN NOMBRE 02	2.21
002	006	015	AVENIDA EL PANTEÓN	2.21
002	006	016	AVENIDA ARGENTINA	2.21
002	006	017	AVENIDA MÉXICO	2.21



PODER LEGISLATIVO

007 COLONIA JARDÍN				
002	007	001	CERRADA JUÁREZ	2.21
002	007	002	PRIVADA TULIPANES	2.21
002	007	003	JARDÍN	2.21
002	007	004	ENREDADERA	2.21
002	007	005	SIN NOMBRE 01	2.21

008 COLONIA QUINTA SECCIÓN				
002	008	001	DE BACHILLERES	2.21
002	008	002	ABASOLO	2.21
002	008	003	PRIVADA SIN NOMBRE 01	2.21
002	008	004	INSURGENTE	2.21
002	008	005	16 DE SEPTIEMBRE	2.21
002	008	006	PRIVADA SIN NOMBRE 02	2.21
002	008	007	BENITO JUÁREZ	2.21
002	008	008	PRIVADA SIN NOMBRE 03	2.21
002	008	009	FEDERICO GAMBOA	2.21
002	008	010	SIN NOMBRE 01	2.21
002	008	011	MÉXICO	2.21
002	008	012	INSURGENTES	2.21
002	008	013	LUIS DONALDO COLOSIO	2.21

SECTOR CATASTRAL (003)				
009 COLONIA EL TANQUE				
003	009	001	PRIMERO DE NOVIEMBRE	2.19
003	009	002	20 DE NOVIEMBRE	2.19
003	009	003	EJIDO	2.19
003	009	004	SIN NOMBRE 01	2.19
003	009	005	SIN NOMBRE 02	2.19
003	009	006	SIN NOMBRE 03	2.19
003	009	007	SIN NOMBRE 04	2.19
003	009	008	SIN NOMBRE 05	2.19
003	009	009	CERRADA DE SIN NOMBRE	2.19



PODER LEGISLATIVO

010 COLONIA TAMARINDAL				
003	010	001	SIN NOMBRE 01	1.96
003	010	002	SIN NOMBRE 02	1.96
003	010	003	CERRADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	010	004	ANDADOR SIN NOMBRE 01	1.96
003	010	005	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	010	006	PRIVADO SIN NOMBRE 02	1.96

011 COLONIA ATERRIZAJE				
003	011	001	EMILIANO VÁZQUEZ	1.96
003	011	002	AVENIDA DEL TANQUE	1.96
003	011	003	6 DE ENERO	1.96
003	011	004	PRIMERO DE DICIEMBRE	1.96
003	011	005	VICENTE GUERRERO	1.96
003	011	006	MONTES DE OCA	1.96
003	011	007	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	011	008	LAS MACETAS	1.96
003	011	009	CERRADA DE FILIBERTO ARREDONDO	1.96

012 COLONIA EL PANTEÓN				
003	012	001	AVENIDA EL PANTEÓN	1.96
003	012	002	PRIMERO DE DICIEMBRE	1.96
003	012	003	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	012	004	SIN NOMBRE 01	1.96
003	012	005	SIN NOMBRE 02	1.96
003	012	006	SIN NOMBRE 03	1.96
003	012	007	LA GANADERA	1.96
003	012	008	PRIVADA SIN NOMBRE 02	1.96
003	012	009	SIN NOMBRE 04	1.96

013 COLONIA ALTA VILLA				
003	013	001	12 DE DICIEMBRE	1.96
003	013	002	SIN NOMBRE 01	1.96
003	013	003	SIN NOMBRE 02	1.96
003	013	004	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	1.96
003	013	005	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.96



PODER LEGISLATIVO

003	013	006	24 DE JUNIO	1.96
003	013	007	SIN NOMBRE 03	1.96
003	013	008	SIN NOMBRE 04	1.96

014 COLONIA JARDÍN				
003	014	001	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.22
003	014	002	BUMGABILIA	1.22
003	014	003	CERRADA DE TULIPANES	1.22
003	014	004	SIN NOMBRE 02	1.22
003	014	005	SIN NOMBRE 03	1.22
003	014	006	SIN NOMBRE 04	1.22

006 COLONIA EMILIANO ZAPATA				
003	006	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.96
003	006	002	CHILPANCINGO	1.96
003	006	003	SIN NOMBRE 03	1.96
003	006	004	ALMENDROS	1.96
003	006	005	12 DE DICIEMBRE	1.96
003	006	006	SIN NOMBRE 04	1.96
003	006	007	PRIVADA SIN NOMBRE 02	1.96
003	006	008	PRIVADA SIN NOMBRE 03	1.96
003	006	009	PRIVADA SIN NOMBRE 04	1.96
003	006	010	PRIVADA SIN NOMBRE 05	1.96
003	006	011	PRIVADA SIN NOMBRE 06	1.96
003	006	012	SIN NOMBRE 05	1.96
003	006	013	BRASIL	1.96
003	006	014	AVENIDA ACAPULCO	1.96
003	006	015	AVENIDA HIDALGO	1.96
003	006	016	PRIVADA SIN NOMBRE 07	1.96
003	006	017	SIN NOMBRE 06	1.96
003	006	018	SIN NOMBRE 07	1.96
003	006	019	SIN NOMBRE 08	1.96
003	006	020	PRIVADA SIN NOMBRE 08	1.96
003	006	021	SIN NOMBRE 09	1.96
003	006	022	PANTEÓN	1.96
003	006	023	PRIVADA PANTEÓN	1.96
003	006	024	SIN NOMBRE 10	1.96



PODER LEGISLATIVO

003	006	025	PRIVADA SIN NOMBRE 02	1.96
003	006	026	PRIVADA SIN NOMBRE 03	1.96
003	006	027	PRIVADA SIN NOMBRE 04	1.96
003	006	028	PRIVADA SIN NOMBRE 05	1.96
003	006	029	PRIVADA SIN NOMBRE 06	1.96
003	006	030	SIN NOMBRE 05	1.96
003	006	031	BRASIL	1.96
003	006	032	AVENIDA ACAPULCO	1.96
003	006	033	AVENIDA HIDALGO	1.96
003	006	034	PRIVADA SIN NOMBRE 07	1.96
003	006	035	SIN NOMBRE 06	1.96
003	006	036	SIN NOMBRE 07	1.96
003	006	037	SIN NOMBRE 08	1.96
003	006	038	PRIVADA SIN NOMBRE 08	1.96

003	006	039	SIN NOMBRE 09	1.96
003	006	040	PANTEÓN	1.96
003	006	041	PRIVADA PANTEÓN	1.96
003	006	042	SIN NOMBRE 10	1.96
003	006	043	SIN NOMBRE 11	2.21
003	006	044	SIN NOMBRE 12	2.21
003	006	045	PRIVADA SIN NOMBRE 09	2.21
003	006	046	NIÑO PERDIDO	1.96
003	006	047	DARBELIO ARREDONDO	1.96
003	006	048	SIN NOMBRE 13	1.96
003	006	049	NIÑO ARTILLERO	1.96
003	006	050	PROLONGACIÓN 5 DE MAYO	1.96
003	006	051	REVOLUCIÓN	1.96
003	006	052	GUADALUPE VICTORIA	1.96
003	006	053	CORREGIDORA	1.96
003	006	054	NIÑOS HÉROES	1.96
003	006	055	SAN MARCOS	1.96
003	006	056	PANTEÓN	1.96
003	006	057	SIN NOMBRE 14	1.96
003	006	058	SIN NOMBRE 15	1.96
003	006	059	PRIVADO SIN NOMBRE 09	1.96
003	006	060	SIN NOMBRE 16	1.96
003	006	061	CIPRÉS	1.96



PODER LEGISLATIVO

013 COLONIA QUINTA SECCIÓN				
003	013	001	AVENIDA BACHILLERES	1.35
003	013	002	MANZANA NUMERO 1	1.35
003	013	003	PRIVADA SIN NOMBRE 04	1.35
003	013	004	SIN NOMBRE 02	1.35
003	013	005	AVENIDA BENITO JUÁREZ	1.35
003	013	006	SIN NOMBRE 03	1.35
003	013	007	PRIVADA SIN NOMBRE 05	1.35
003	013	008	SANTA CRUZ	1.35
003	013	009	SIMÓN BOLÍVAR	1.35
003	013	010	JIMÉNEZ	1.35
003	013	011	PRIVADA SIN NOMBRE 06	1.35
003	013	012	DEL RIO	1.35
003	013	013	SIN NOMBRE 04	1.35
003	013	014	SURESTE	1.35

No. De Clave			Nombre del Barrio, Colonia y/o	Valor en UMAS´S Por M ²
Sector	Colonia	Calle	Nombre de Vialidad	
SECTOR CATASTRAL 004				
014 LAS MESAS				
004	014	001	SIN NOMBRE 01	2.19
004	014	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.19
004	014	003	TODAS LAS CALLES	2.19

No. De Clave			Nombre del Barrio, Colonia y/o Fraccionamiento	Valor en UMAS´S Por M ²
Sector	Colonia	Calle	Nombre de Vialidad	
SECTOR CATASTRAL 005				
015 LAS VIGAS				
005	015	001	SIN NOMBRE 01	2.19
005	015	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.19
005	015	003	TODAS LAS CALLES	2.19



PODER LEGISLATIVO

RELACIÓN DE VALORES UNITARIOS CATASTRALES DE TERRENO				
SECTOR 006 ZONA TURÍSTICA				
SECTOR	CLAVE USO DE SUELO	FRANJA	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR UNITARIO POR M2 UMA
006	HT4	1	HABITACIÓN TURÍSTICO MEDIA BAJA COLINDA CON ZONA FEDERAL	0.78
006	HT3	2	HABITACIONAL TURÍSTICO BAJA DENSIDAD	0.66
006	HT2	3	HABITACIONAL TURÍSTICO DENSIDAD MEDIA BAJA	0.55
006	HT1	4	HABITACIONAL TURÍSTICO DE MUY BAJA DENSIDAD	0.47
006	STR	5	SERVICIOS TURÍSTICOS RECREATIVOS	0.40

III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	2.53
	ECONÓMICA	HAB	8.87
	INTERÉS SOCIAL	HAC	9.50
	REGULAR	HAD	11.50
	INTERÉS MEDIO	HAE	15.19
	BUENA	HAF	16.00



PODER LEGISLATIVO

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

USO HABITACIONAL.

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

ECONÓMICA.

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

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

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

INTERÉS SOCIAL.

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

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 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.



PODER LEGISLATIVO

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 la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120 m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

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

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

INTERÉS MEDIO.

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

Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie

entre 200 y 500 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 armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

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

USO COMERCIAL.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	10.13
	REGULAR	COB	16.46
	BUENA	COC	22.79

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones



PODER LEGISLATIVO

elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios 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 medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

USO INDUSTRIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR UMA / M2
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	6.07

ECONÓMICA

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.;

EQUIPAMIENTO

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR UMA / M2
EQUIPAMIENTO	ESCUELAS	EQA	10.50
	ESTACIONAMIENTO	EQB	8.22
	HOSPITAL	EQC	12.66
	HOTEL REGULAR	EQD	15.19
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	EQE	11.50
	MERCADO	EQF	11.00



PODER LEGISLATIVO

ESCUELAS.

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

ESTACIONAMIENTO.

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

HOSPITAL.

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

HOTEL CLASE REGULAR.

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

TIENDAS DE AUTOSERVICIO.

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

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

MERCADO.

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



PODER LEGISLATIVO

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 2023.

ARTICULO SEGUNDO. 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **San Marcos**, Guerrero para el Ejercicio Fiscal 2023, 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.

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **San Marcos**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO QUINTO. La presente Tabla de Valores será aplicada por el Ayuntamiento de San Marcos, hasta en tanto no se designen las autoridades del Ayuntamiento Instituyente del nuevo Municipio de Las Vigas Guerrero, culminen su proceso de entrega recepción y estén en aptitudes de que les sean asignados los recursos por parte de las autoridades competentes.

El Ayuntamiento de San Marcos queda obligado a llevar un control contable independiente con relación a los ingresos, gastos y ejercicio de recursos del Municipio de las Vigas, con el fin de que el proceso de entrega recepción cumpla con los principios de transparencia y rendición de cuentas.



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO SEXTO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Marcos**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

DIPUTADA PRESIDENTA

YANELLY HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

DIPUTADO SECRETARIO

MASEDONIO MENDOZA BASURTO

DIPUTADA SECRETARIA

ELZY CAMACHO PINEDA

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 404 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 SAN MARCOS, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)