



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 19 y concluida el 20 de diciembre del 2024, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Marcos, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

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

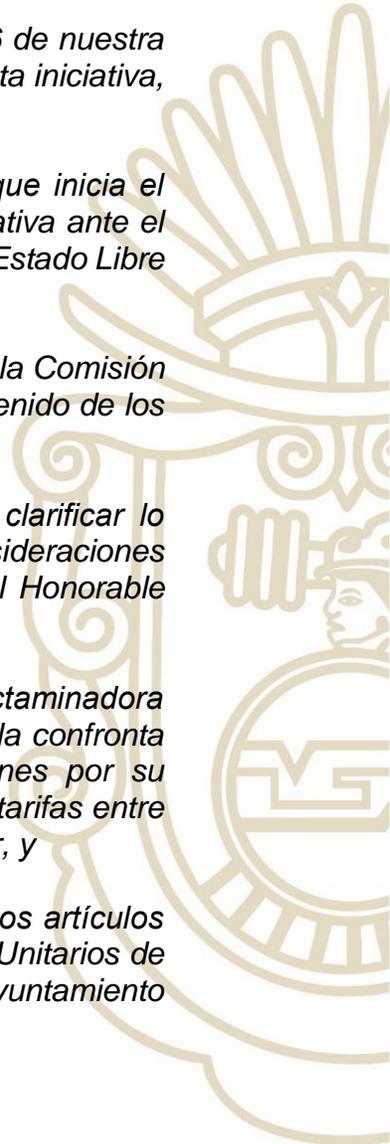
En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

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

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

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2025 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 **San Marcos**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio número PM/0011/2024, del 29 de octubre de 2024, el Ciudadano Lic. Misael Lorenzo Castillo, 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, la 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 2025.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 05 de noviembre del año 2024, 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/1ER/SSP/DPL/0201-62/2024, de esa misma fecha, suscrito por el Maestro 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.

II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **San Marcos**,



Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, 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 28 de octubre del año 2024, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo 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 para el Municipio de **San Marcos**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.*

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

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA:

*“**PRIMERO.** - Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales decada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2025, para estar en condiciones de atenderla demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.*

***SEGUNDO.-** Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintos sectores del mismo refiriéndose a los sectores catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.*

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en 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 2025.

TERCERO.- *En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en actitud de determinar el valor catastral de los inmuebles que sirva de base para determinar el impuesto predial como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal en Vigor.*

CUARTO.- *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades el estudio de mercado necesario para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro e Impuesto Predial 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 los diversos terrenos del área urbana del municipio, tomando en cuenta el método 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, resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un **20.06 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **46.65 %**.*

*Para este ejercicio fiscal se propone un incremento **del 3.2 al 3.5 al millar** para el ejercicio fiscal 2025, manteniendo los mismos valores de las tablas, para que con ello no se vea afectar la economía de la sociedad San Marqueña, así mismo, se anexaron las localidades a las tablas las localidades el **Guayabo, Llano Grande, Anáhuac, El Cuco, Rancho***



Nuevo, San Miguel, Rancho Viejo, Piedra Parada, Rancho Viejo, Tecomate Pesquería, Monte Alto, Al Carmen, El Coacoyul, El Cortes, Tecomate Nanchal, El Tamarindo, Llano de la Puerta y Las Minas.

En ese marco se propone que, en la ley de ingresos para el municipio de San Marcos, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2025, la tasa del **3.5 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 2025 con un **descuento del 12% en el mes de enero y el 10% en el mes de febrero**, en cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2025 siempre y cuando acrediten ser titulares de los predios, esto aplicará únicamente a uno solo de los predios del que sea poseedor.

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

SEXTO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b), referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen **una (1) Zona Catastral y 5 (Cinco) 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**, y el **Sector Catastral 005** **ala 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:

SECTOR CATASTRAL 001 AL 005:

Clave entidad	Nombreenidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	053	San Marcos	120530001	Colonias de la Cabecera Municipal
12	Guerrero	053	San Marcos	120530002	Colonias de la Cabecera Municipal
12	Guerrero	053	San Marcos	120530003	Colonias de la Cabecera Municipal
12	Guerrero	053	San Marcos	120530004	Las localidades
12	Guerrero	053	San Marcos	120530005	Zona Turística

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.

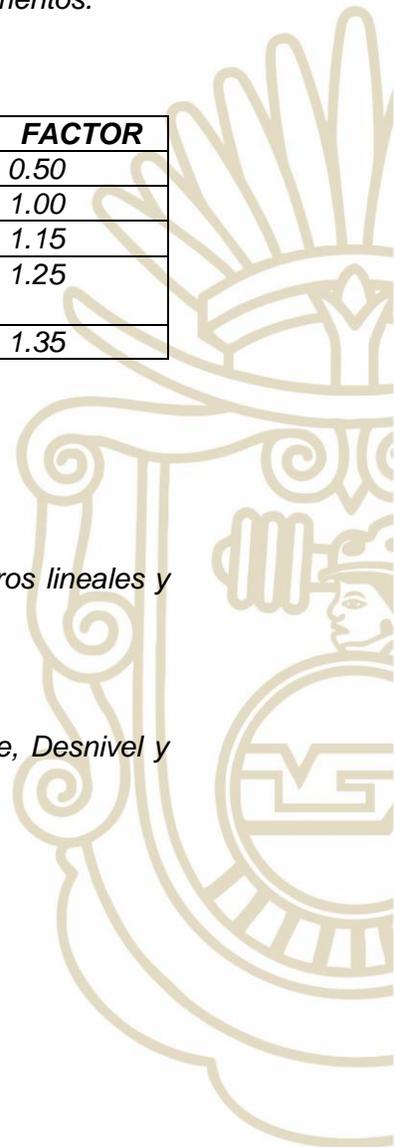
D). FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

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-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



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.

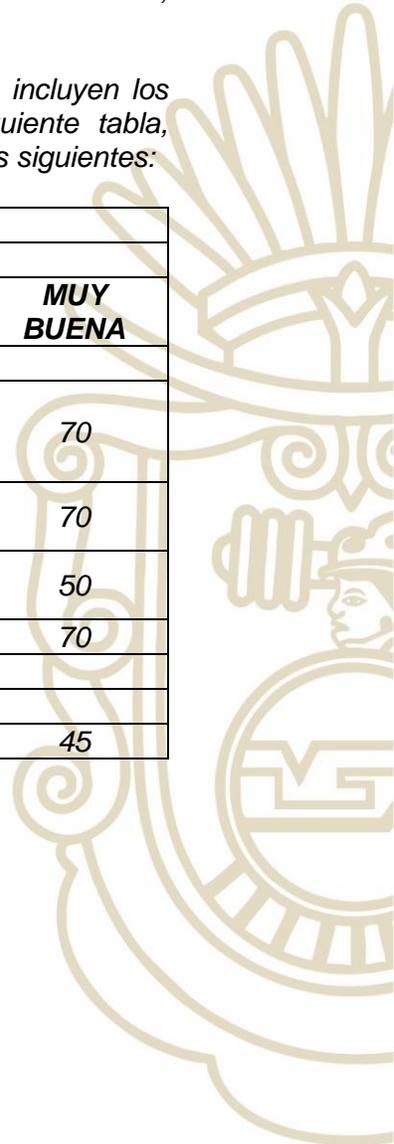
Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

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:

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

Fed= Factor por Edad.





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

E= Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO. - Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **003/DCI/2024**, fechado el 26 de septiembre del mismo ejercicio, 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 2025; la que con oficio SFA/SI/CGC/1060/2024 de fecha 14 de octubre de 2024, emite la contestación de la manera siguiente: **“proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y adecuadas, 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”**

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 **San Marcos**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la administración municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

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 12% en el mes de enero, y el 10% en febrero; en lo que respecta a las personas adultas, jubiladas y pensionadas, 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 2025.

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.

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 2023, para que el incremento del próximo año 2025 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 **San Marcos**, Guerrero, en el artículo 8 del impuesto predial, **propone** una tasa de **3.5** al millar para el 2025, lo que guarda proporcionalidad tributaria, a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial, **esta Comisión dictaminadora de Hacienda, observó que únicamente adicionaron algunas vialidades y una moderada actualización del sector de suelo urbano, y se actualizaron algunos de los valores catastrales de construcción para el ejercicio fiscal 2025 respecto del ejercicio fiscal anterior, y que se realizó la VALIDACIÓN TÉCNICA por parte de la Coordinación General de Catastro, por lo que esta Comisión dictaminadora, determinó respetar los valores catastrales propuestos por el Ayuntamiento y validados por la Dirección de Catastro, y la tasa de 3.5 al millar para 2025, misma que se aplicará en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorice la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.***

Con la adecuación 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 quinto transitorio** para quedar como sigue:

“ARTÍCULO QUINTO. 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 2025, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los 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 003/DCIP/2024, fechado el 14 de octubre de 2024, 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 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1060/2024, de fecha 14 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero. Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta



Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Marcos, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 177 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 2025.

ARTÍCULO ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **San Marcos**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

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

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

I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELOS RÚSTICOS CON VIGENCIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

1. SECTOR CATASTRAL 000:

SECTOR CATASTRAL	NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE SECTOR O ZONA	VALOR POR HAS EN UMAS	
			MENOS DE 1-20 HAS.	MÁS DE 20-MASHAS.
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.	23.78	12.35
000	6	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.	No Aplica	No Aplica
000	7	TERRENOS DE MONTE ALTO SINEXPLOTACIÓN 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.

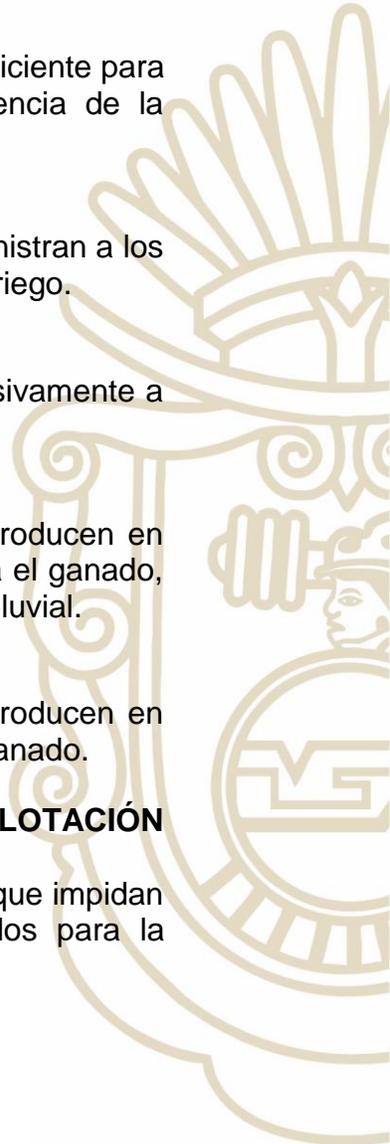
Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

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.

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

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.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 (COLONIA CENTRO)				
001	001	001	MIGUEL HIDALGO	3.64
001	001	002	MATAMOROS	3.64
001	001	003	ALLENDE	3.64
001	001	004	NICOLÁS BRAVO	3.64
001	001	005	LAS BRISAS	3.64
001	001	006	GALEANA	3.64
001	001	007	MORELOS	3.64
001	001	008	CERRADA DE 5 DE MAYO	3.64
001	001	009	ZARAGOZA	3.64
001	001	010	ALDAMA	3.64



001	001	011	JUÁREZ	3.64
001	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				
COLONIA 001 COLONIA PROGRESO				
002	001	001	CERRADA 20 DE NOVIEMBRE	2.44
002	001	002	SIN NOMBRE 01	2.44
002	001	003	CERRADA DE GUADALUPE	2.44
002	001	004	GUADALUPE VICTORIA	2.44
COLONIA 002 COLONIA SANTA CRUZ				
002	002	001	5 DE MAYO	2.44
002	002	002	GALEANA	2.44
002	002	003	CERRADA 20 DE NOVIEMBRE	2.44
002	002	004	SIN NOMBRE 01	2.44
002	002	005	EMILIANO ZAPATA	2.44
002	002	006	20 DE NOVIEMBRE	2.44
002	002	007	SANTA CRUZ	2.44
002	002	008	16 DE SEPTIEMBRE	2.44
002	002	009	10 DE MAYO	2.44
002	002	010	SIN NOMBRE 02	2.44
002	002	011	SIN NOMBRE 03	2.44
COLONIA 003 COLONIA REVOLUCIÓN				
002	003	001	FILIBERTO ARREDONDO	2.44
002	003	002	SIN NOMBRE 01	2.44
002	003	003	PRIVADA SIN NOMBRE 01	2.44
002	003	004	AVENIDA LAS PALMAS	2.44
COLONIA 004 COLONIA EL CÁNTARO				
002	004	001	ZARAGOZA	2.44
002	004	002	SIN NOMBRE 01	2.44
002	004	003	PRIVADA SIN NOMBRE 01	2.44
002	004	004	SIN NOMBRE 02	2.44
002	004	005	CERRADA DE ZARAGOZA	2.44
002	004	006	SIN NOMBRE 03	2.44
002	004	007	MINA	2.44



002	004	008	OJEDA PAULLADA	2.44
002	004	009	CERRADA DE MINA	2.44
002	004	010	PRIVADA DOCTOR JUAN LÓPEZ ALONZO	2.44
002	004	011	BENITO JUÁREZ	2.44
002	004	012	SIN NOMBRE 04	2.44
002	004	013	DOCTOR JUAN LÓPEZ ALONZO	2.21
002	004	014	GUADALUPE CUEVAS	2.21
002	004	015	MORELOS	2.44
COLONIA 005 EMILIANO ZAPATA				
002	005	001	BUGAMBILIA	2.21
002	005	002	DALIA	2.21
002	005	003	NARDO	2.21
002	005	004	SIN NOMBRE 01	2.21
002	005	005	MATAMOROS	2.21
002	005	006	CERRADA MAGNOLIA	2.21
002	005	007	PROLONGACIÓN M. HIDALGO	2.21
002	005	008	INDEPENDENCIA	2.21
002	005	009	PUERTO RICO	2.21
002	005	010	PRIVADA SIN NOMBRE 01	2.21
002	005	011	5 DE MAYO	2.21
002	005	012	PRIVADA 5 DE MAYO	2.21
002	005	013	CEDROS	2.21
002	005	014	SIN NOMBRE 02	2.21
002	005	015	AVENIDA EL PANTEÓN	2.21
002	005	016	AVENIDA ARGENTINA	2.21
002	005	017	AVENIDA MÉXICO	2.21
006 COLONIA JARDÍN				
002	006	001	CERRADA JUÁREZ	2.21
002	006	002	PRIVADA TULIPANES	2.21
002	006	003	JARDÍN	2.21
002	006	004	ENREDADERA	2.21
002	006	005	SIN NOMBRE 01	2.21
007 COLONIA QUINTA SECCIÓN				
002	007	001	DE BACHILLERES	2.21
002	007	002	ABASOLO	2.21
002	007	003	PRIVADA SIN NOMBRE 01	2.21
002	007	004	INSURGENTE	2.21



002	007	005	16 DE SEPTIEMBRE	2.21
002	007	006	PRIVADA SIN NOMBRE 02	2.21
002	007	007	BENITO JUÁREZ	2.21
002	007	008	PRIVADA SIN NOMBRE 03	2.21
002	007	009	FEDERICO GAMBOA	2.21
002	007	010	SIN NOMBRE 01	2.21
002	007	011	MÉXICO	2.21
002	007	012	INSURGENTES	2.21
002	007	013	LUIS DONALDO COLOSIO	2.21
SECTOR CATASTRAL 003				
001 COLONIA EL TANQUE				
003	001	001	PRIMERO DE NOVIEMBRE	2.19
003	001	002	20 DE NOVIEMBRE	2.19
003	001	003	EJIDO	2.19
003	001	004	SIN NOMBRE 01	2.19
003	001	005	SIN NOMBRE 02	2.19
003	001	006	SIN NOMBRE 03	2.19
003	001	007	SIN NOMBRE 04	2.19
003	001	008	SIN NOMBRE 05	2.19
003	001	009	CERRADA DE SIN NOMBRE	2.19
002 COLONIA TAMARINDAL				
003	002	001	SIN NOMBRE 01	1.96
003	002	002	SIN NOMBRE 02	1.96
003	002	003	CERRADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	002	004	ANDADOR SIN NOMBRE 01	1.96
003	002	005	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	002	006	PRIVADO SIN NOMBRE 02	1.96
003 COLONIA ATERRIZAJE				
003	003	001	EMILIANO VÁZQUEZ	1.96
003	003	002	AVENIDA DEL TANQUE	1.96
003	003	003	6 DE ENERO	1.96
003	003	004	PRIMERO DE DICIEMBRE	1.96
003	003	005	VICENTE GUERRERO	1.96
003	003	006	MONTES DE OCA	1.96
003	003	007	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	003	008	LAS MACETAS	1.96
003	003	009	CERRADA DE FILIBERTO ARREDONDO	1.96



004 COLONIA EL PANTEÓN				
003	004	001	AVENIDA EL PANTEÓN	1.96
003	004	002	PRIMERO DE DICIEMBRE	1.96
003	004	003	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	004	004	SIN NOMBRE 01	1.96
003	004	005	SIN NOMBRE 02	1.96
003	004	006	SIN NOMBRE 03	1.96
003	004	007	LA GANADERA	1.96
003	004	008	PRIVADA SIN NOMBRE 02	1.96
003	004	009	SIN NOMBRE 04	1.96
005 COLONIA ALTA VILLA				
003	005	001	12 DE DICIEMBRE	1.96
003	005	002	SIN NOMBRE 01	1.96
003	005	003	SIN NOMBRE 02	1.96
003	005	004	ADOLFO RUÍZ CORTÍNEZ	1.96
003	005	005	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.96
003	005	006	24 DE JUNIO	1.96
003	005	007	SIN NOMBRE 03	1.96
003	005	008	SIN NOMBRE 04	1.96
006 COLONIA JARDÍN				
003	006	001	PRIVADA SIN NOMBRE 01	1.22
003	006	002	BUMGABILIA	1.22
003	006	003	CERRADA DE TULIPANES	1.22
003	006	004	SIN NOMBRE 02	1.22
003	006	005	SIN NOMBRE 03	1.22
003	006	006	CAMELIA - CLAVEL	1.22
007 COLONIA EMILIANO ZAPATA				
003	007	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.96
003	007	002	CHILPANCINGO	1.96
003	007	003	SIN NOMBRE 03	1.96
003	007	004	ALMENDROS	1.96
003	007	005	12 DE DICIEMBRE	1.96
003	007	006	SIN NOMBRE 04	1.96
003	007	007	PRIVADA SIN NOMBRE 02	1.96
003	007	008	PRIVADA SIN NOMBRE 03	1.96
003	007	009	PRIVADA SIN NOMBRE 04	1.96
003	007	010	PRIVADA SIN NOMBRE 05	1.96



003	007	011	PRIVADA SIN NOMBRE 06	1.96
003	007	012	SIN NOMBRE 05	1.96
003	007	013	BRASIL	1.96
003	007	014	AVENIDA ACAPULCO	1.96
003	007	015	AVENIDA HIDALGO	1.96
003	007	016	PRIVADA SIN NOMBRE 07	1.96
003	007	017	SIN NOMBRE 06	1.96
003	007	018	SIN NOMBRE 07	1.96
003	007	019	SIN NOMBRE 08	1.96
003	007	020	PRIVADA SIN NOMBRE 08	1.96
003	007	021	SIN NOMBRE 09	1.96
003	007	022	PANTEÓN	1.96
003	007	023	PRIVADA PANTEÓN	1.96
003	007	024	SIN NOMBRE 10	1.96
003	007	025	PRIVADA SIN NOMBRE 02	1.96
003	007	026	PRIVADA SIN NOMBRE 03	1.96
003	007	027	PRIVADA SIN NOMBRE 04	1.96
003	007	028	PRIVADA SIN NOMBRE 05	1.96
003	007	029	PRIVADA SIN NOMBRE 06	1.96
003	007	030	SIN NOMBRE 05	1.96
003	007	031	BRASIL	1.96
003	007	032	AVENIDA ACAPULCO	1.96
003	007	033	AVENIDA HIDALGO	1.96
003	007	034	PRIVADA SIN NOMBRE 07	1.96
003	007	035	SIN NOMBRE 06	1.96
003	007	036	SIN NOMBRE 07	1.96
003	007	037	SIN NOMBRE 08	1.96
003	007	038	PRIVADA SIN NOMBRE 08	1.96
003	007	039	SIN NOMBRE 09	1.96
003	007	040	PANTEÓN	1.96
003	007	041	PRIVADA PANTEÓN	1.96
003	007	042	SIN NOMBRE 10	1.96
003	007	043	SIN NOMBRE 11	1.96
003	007	044	SIN NOMBRE 12	1.96
003	007	045	PRIVADA SIN NOMBRE 09	1.96
003	007	046	NIÑO PERDIDO	1.96
003	007	047	DARBELIO ARREDONDO	1.96
003	007	048	SIN NOMBRE 13	1.96



003	007	049	NIÑO ARTILLERO	1.96
003	007	050	PROLONGACIÓN 5 DE MAYO	1.96
003	007	051	REVOLUCIÓN	1.96
003	007	052	GUADALUPE VICTORIA	1.96
003	007	053	CORREGIDORA	1.96
003	007	054	NIÑOS HÉROES	1.96
003	007	055	SAN MARCOS	1.96
003	007	056	PANTEÓN	1.96
003	007	057	SIN NOMBRE 14	1.96
003	007	058	SIN NOMBRE 15	1.96
003	007	059	PRIVADO SIN NOMBRE 09	1.96
003	007	060	SIN NOMBRE 16	1.96
003	007	061	CIPRÉS	1.96
008 COLONIA QUINTA SECCIÓN				
003	008	001	AVENIDA BACHILLERES	1.35
003	008	002	MANZANA NÚMERO 1	1.35
003	008	003	PRIVADA SIN NOMBRE 04	1.35
003	008	004	SIN NOMBRE 02	1.35
003	008	005	AVENIDA BENITO JUÁREZ	1.35
003	008	006	SIN NOMBRE 03	1.35
003	008	007	PRIVADA SIN NOMBRE 05	1.35
003	008	008	SANTA CRUZ	1.35
003	008	009	SIMÓN BOLÍVAR	1.35
003	008	010	JIMÉNEZ	1.35
003	008	011	PRIVADA SIN NOMBRE 06	1.35
003	008	012	DEL RÍO	1.35
003	008	013	SIN NOMBRE 04	1.35
003	008	014	SURESTE	1.35
SECTOR CATASTRAL 004				
LOCALIDADES				
001 LAS MESAS				
004	001	001	SIN NOMBRE 01	2.19
004	001	002	ANDADOR SIN NOMBRE	2.19
002 EL GUAYABO				
004	002	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	002	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
003 LLANO GRANDE				



004	003	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	003	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
004 ANAHUAC				
004	004	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	004	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
005 EL CUCO				
004	005	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	005	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
006 RANCHO NUEVO				
004	006	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	006	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
007 SAN MIGUEL				
004	007	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	007	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
008 RANCHO VIEJO				
004	008	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	008	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
009 PIEDRA PARADA				
004	009	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	009	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
010 RANCHO VIEJO				
004	010	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	010	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
011 TECOMATE PESQUERIA				
004	011	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	011	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
012 MONTE ALTO				
004	012	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	012	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
013 EL CARMEN				
004	013	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	013	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
014 EL COACOYUL				
004	014	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	014	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
015 EL CORTES				



004	015	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	015	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
016 TECOMATE NANCHAL				
004	016	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	016	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
017 EL TAMARINDO				
004	017	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	017	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
018 LLANO DE LA PUERTA				
004	018	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	018	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
019 LAS MINAS				
004	019	001	CALLE PRINCIPAL	2.19
004	019	002	CALLE SIN NOMBRE	2.19
SECTOR 005 ZONA TURÍSTICA				
SECTOR	CLAVE USO DE SUELO	FRANJA	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR UNITARIO POR M2 UMA
5	HT4	1	HABITACIONAL TURÍSTICA CON DENSIDAD ALTA QUE COLINDA CON ZONA FEDERAL	9.46
5	HT3	2	HABITACIONAL TURÍSTICA CON DENSIDAD MEDIA QUE COLINDA CON ZONA FEDERAL	7.66
5	HT2	3	HABITACIONAL TURÍSTICA CON DENSIDAD MEDIA BAJA QUE COLINDA CON ZONA FEDERAL	6.55
5	HT1	4	HABITACIONAL TURÍSTICA CON DENSIDAD BAJA QUE COLINDA CON ZONA FEDERAL	3.47
5	STR	5	SERVICIOS TURÍSTICOS RECREATIVOS	5.40



III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

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.

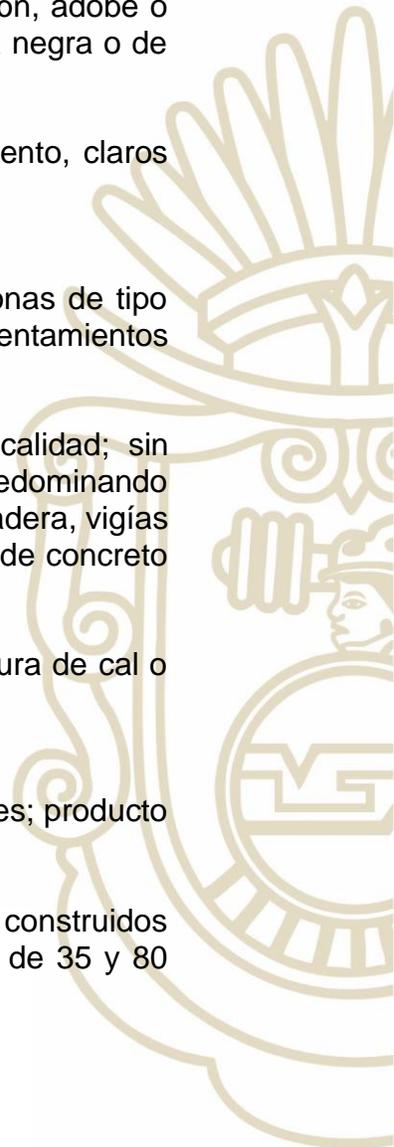
Calidad de construcción baja; sin acabados o acabados de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigías y duelas de madera, vigías de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de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





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.

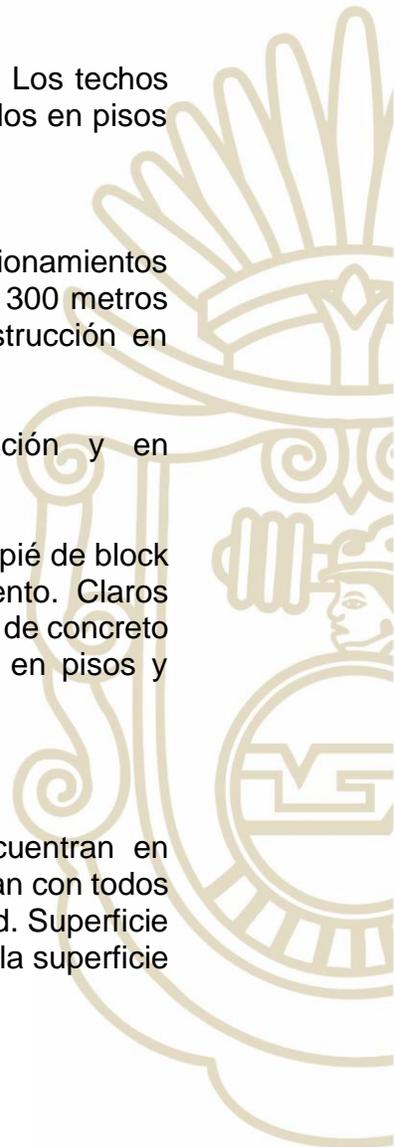
Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

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, dadas de cerramiento, columnas y travesaños. 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	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMA'S
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	2.63
	ECONÓMICA	HAB	9.22
	INTERÉS SOCIAL	HAC	9.88
	REGULAR	HAD	11.96
	INTERÉS MEDIO	HAE	15.79
	BUENA	HAF	16.64

USO COMERCIAL:

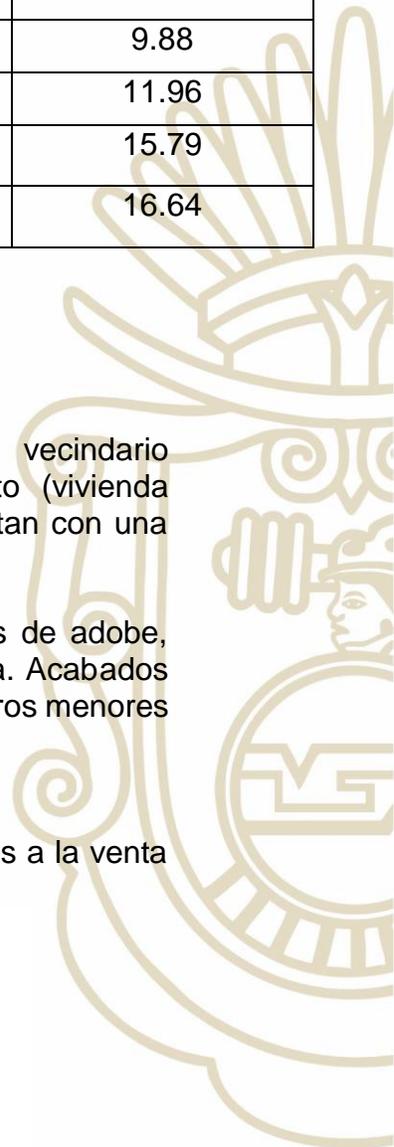
ECONÓMICA.

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

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento. 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 elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² EN UMAS
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	10.53
	REGULAR	COB	17.11
	BUENA	COC	23.70

USO INDUSTRIAL:

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.



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR UMA / M2
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	6.31

EQUIPAMIENTO:

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.

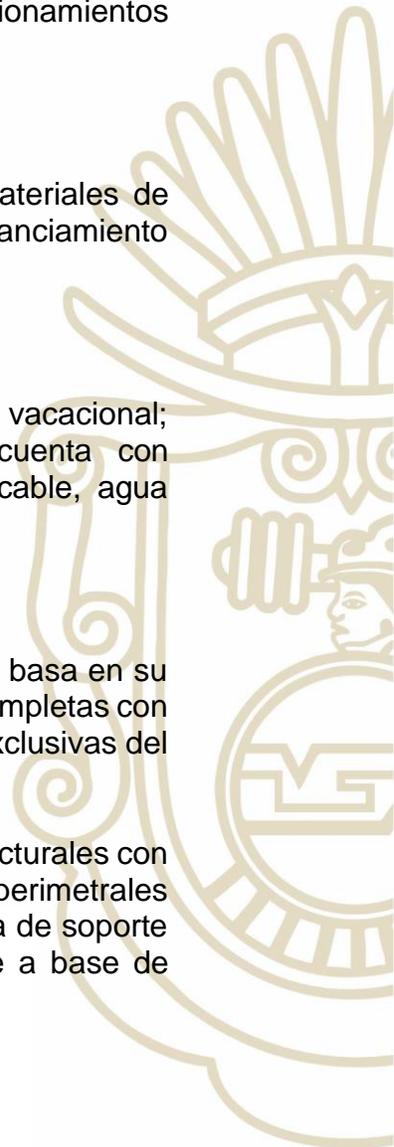
HOTEL CLASE REGULAR.

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, contr trabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de





perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR UMA / M2
EQUIPAMIENTO	ESCUELAS	EQA	10.95
	ESTACIONAMIENTO	EQB	8.54
	HOSPITAL	EQC	13.16
	HOTEL REGULAR	EQD	15.79
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	EQE	11.96
	MERCADO	EQF	11.44

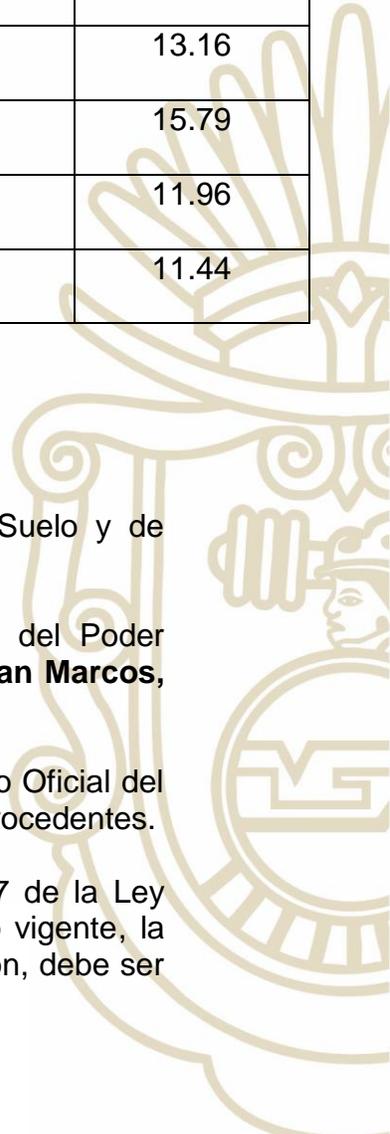
TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y de Construcción entrará en vigor a partir del 01 de enero del año 2025.

ARTICULO SEGUNDO. 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.

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

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, debe ser





de dominio público y para que surta efectos debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

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

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

DIPUTADO PRESIDENTE

JESÚS PARRA GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA

DIPUTADO SECRETARIO

EDGAR VENTURA DE LA CRUZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 177 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 2025.)

