



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 18 de diciembre del 2023, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Pungarabato del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, 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, realizó 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 Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

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

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, a efecto de clarificar lo señalado por el Municipio, se hace una transcripción de las consideraciones expuestas, sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera 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 2024, 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 **Pungarabato, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria*



PODER LEGISLATIVO

durante el ejercicio fiscal **2024**, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por ILIPG-202401, de fecha 14 de octubre de 2023, el Ciudadano Cuauhtémoc Mastachi Aguario, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2024**.

El Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 17 de octubre del año dos mil veintitrés, 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 LXIII/3ER/SSP/DPL/0188-58/2023 de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

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 Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2024**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de Cabildo, de fecha trece de octubre de 2023, de la que se desprende que los



PODER LEGISLATIVO

integrantes del Honorable Ayuntamiento analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2024**.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, 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 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 2024, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

SEGUNDO.- Que tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por sector; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndose a los sectores catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa 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 susceptibles para 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.



PODER LEGISLATIVO

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, muy buena, lujo; Comercial: económica, regular, buena; Industrial: económica, ligera, mediana, pesada; Equipamiento: cine o auditorio, escuela, oficinas, estacionamientos, hospital, hotel y motel regular, hotel y motel bueno, hotel y motel de 1 a 4 estrellas, restaurantes, bares, tiendas de autoservicio, mercado; Instalaciones especiales: ductos de ventilación, ductos de extracción de aire, ductos de basura, ductos de ropa, tanques estacionarios de gas, redes computacionales, sistema de domótica, plantas de tratamiento de agua, sistemas de sonido ambiental, elevadores; Elementos accesorios: Hidroneumático, paneles solares, calentadores solares, generador de gasolina o diésel, caldera, depósito de combustible, pantalla de proyección, sistema de aspiración central, bóveda de seguridad, sistema de intercomunicación, equipo de seguridad y circuito cerrado; Obra complementaria: bardas, celosías, rejas, escaleras, patios, andadores, pérgolas, jardines, fuentes y espejos de agua, terrazas, balcones, cocinas integrales, albercas y chapoteaderos, canchas deportivas, cobertizos, pavimentación, estacionamiento, palapa, caseta de vigilancia; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico 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 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 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 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 colonias que conforman la cabecera municipal y las demás localidades del municipio tomando en cuenta los métodos de comparación de



PODER LEGISLATIVO

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 mediante el análisis realizado en el estudio de mercado, en el Municipio de Pungarabato, se concluye que el valor catastral representa el 54.88% con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 106.70% por abajo del valor comercial; el valor catastral de la construcción representa el 82.01% con respecto al valor comercial; determinando que el valor catastral se encuentra en un 23.96% por abajo del valor comercial.

De acuerdo a la resolución del amparo número 34/23 de fecha 29 de agosto del presente año, emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sobre el tema de declarar inconstitucional los impuestos adicionales, en el Municipio de Pungarabato se tomó la decisión de que ya no se estarían considerando dichos adicionales para el ejercicio fiscal 2024.

En ese sentido, se propone que en las presentes tablas de valores de uso de suelo y construcción, no incrementen los valores de terreno y construcción con respecto a los valores del año 2023; así también en la Ley de ingresos para el Municipio de Pungarabato, Guerrero, aplicable para el Ejercicio Fiscal 2024, se mantendrán las mismas tasas de 5 al millar anual, y se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2024 con un descuento del 20% en el mes de enero y del 15% en el mes de febrero y 10% en el mes de marzo, así también, por cuanto a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto predial durante el Ejercicio Fiscal 2024, 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 01 dentro del municipio, se establecen dos sectores catastrales, el sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Pungarabato y sus respectivas localidades y el sector catastral 000 que corresponde a los terrenos rústicos que comprenden el municipio de acuerdo a las siguientes tablas:

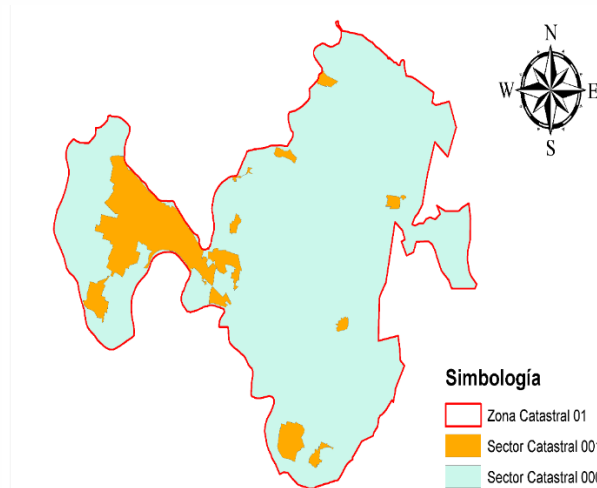


Imagen: Localización de la Zona catastral 01-Pungarabato, fuente: Propia

COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS DEL MUNICIPIO DE PUNGARABATO.



Imagen: Colonias y fracciones de la Zona 01-pungarabato, fuente: Dirección de Catastro SECTOR CATASTRAL 000

CLAVE ENTIDAD	ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	TIPO
12	Guerrero	051	PUNGARABATO	PREDIOS RUSTICO

SECTOR CATASTRAL 001- PUNGARABATO

CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA COLONIA, FRACCIONAMIENTO O LOCALIDAD
-----------------	------------------	--------------------	---



PODER LEGISLATIVO

051	PUNGARABATO	12051001	CENTRO
051	PUNGARABATO	12051002	LINDA VISTA
051	PUNGARABATO	12051003	LOMAS DEL VALLE
051	PUNGARABATO	12051004	LA COSTITA
051	PUNGARABATO	12051005	INVISUR
051	PUNGARABATO	12051006	CIRIAN GORDO
051	PUNGARABATO	12051007	EL PROGRESO
051	PUNGARABATO	12051008	MORELOS
051	PUNGARABATO	12051009	TIMANGARO
051	PUNGARABATO	12051010	ESQUIPULAS
051	PUNGARABATO	12051011	VICENTE GUERRERO
051	PUNGARABATO	12051012	LA ESTACIÓN
051	PUNGARABATO	12051013	LÁZARO CÁRDENAS
051	PUNGARABATO	12051014	LAS QUERENDITAS
051	PUNGARABATO	12051015	NIÑOS HÉROES
051	PUNGARABATO	12051016	RIO BALSAS
051	PUNGARABATO	12051017	HEBERTO CASTILLO
051	PUNGARABATO	12051018	EL CALVARIO
051	PUNGARABATO	12051019	FRACC. VILLAS MELISSA
051	PUNGARABATO	12051020	FRACC. VALLE DEL SOL
051	PUNGARABATO	12051021	FRACC. CIRIAN GORDO
051	PUNGARABATO	12051022	FRACC. VICENTE GUERRERO
051	PUNGARABATO	12051023	FRACC. LAS CRUCES
051	PUNGARABATO	12051024	FRACC. CHUPERIO
051	PUNGARABATO	12051025	FRACC. JUAN CASTILLO DIMAS
051	PUNGARABATO	12051026	FRACC. TERESA SOTELO ÁVILA
051	PUNGARABATO	12051027	FRACC. ÁNGEL H. AGUIRRE R.
051	PUNGARABATO	12051028	FRACC. LOS MANGOS
051	PUNGARABATO	12051029	FRACC. MODESTO MILIAN M.
051	PUNGARABATO	12051030	FRACC. LOMAS DE LAS GALLINAS
051	PUNGARABATO	12051031	FRACC. EL REMANCE LAS QUERENDITAS
051	PUNGARABATO	12051032	FRACC. ARTURO DOMÍNGUEZ R.
051	PUNGARABATO	12051033	FRACC. FRANCISCO VILLA
051	PUNGARABATO	12051034	FRACC. PUERTA DEL SOL



PODER LEGISLATIVO

051	PUNGARABATO	12051035	FRACC. RESIDENCIAL DEL SOL
051	PUNGARABATO	12051036	FRACC. ITZIMBARO
051	PUNGARABATO	12051037	COMUNIDAD SINAHUA
051	PUNGARABATO	12051038	COMUNIDAD TANGANHUATO
051	PUNGARABATO	12051039	COMUNIDAD SANTA BARBARA
051	PUNGARABATO	12051040	COMUNIDAD CHACAMERITO
051	PUNGARABATO	12051041	COMUNIDAD LOS LIMONES
051	PUNGARABATO	12051042	COMUNIDAD JARIO Y PANTOJA
051	PUNGARABATO	12051043	COMUNIDAD LAS JUNTAS DE CHACAMERO
051	PUNGARABATO	12051044	COMUNIDAD CHACAMERO GRANDE
051	PUNGARABATO	12051045	COMUNIDAD PLACERITOS
051	PUNGARABATO	12051046	COMUNIDAD EL COHETE
051	PUNGARABATO	12051047	COMUNIDAD LA BOLSA

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
----------------------	--------

PODER LEGISLATIVO

<i>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</i>	0.50
<i>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</i>	1.00
<i>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</i>	1.15
<i>Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)</i>	1.25
<i>Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)</i>	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	

PODER LEGISLATIVO

	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



PODER LEGISLATIVO

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

Relación de Supo	Supo	Facto	Relación de Supo	Supo	Facto
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



PODER LEGISLATIVO

R_{reg} = 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	



PODER LEGISLATIVO

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 sin número, **fechado el 03 de Octubre de 2023**, 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 2024; la que con oficio **SFA/SI/CDC/1418/2023** de fecha **13 de Octubre de 2023** emite contestación de la manera siguiente: que su **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 Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2024**, 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 **Pungarabato, 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 20% en el mes de enero, en febrero el 15% y en marzo el 10%; en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con



PODER LEGISLATIVO

discapacidad, se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2024**.

Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Pungarabato, 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 buscan fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de las y los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de 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 2024 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 **Pungarabato, Guerrero**, en el artículo **8** del impuesto predial, se mantiene la tasa de **5** al millar anual, aplicada en 2023 para el 2024, lo que guarda proporcionalidad tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; Por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que se mantiene la misma tasa al millar y los valores catastrales no presentan ningún incremento con respecto a los valores del año 2023; lo anterior, conforme a la validación técnica por parte de la Coordinación General de Catastro, de fecha 13 de octubre de 2023.

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 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 **Pungarabato, Guerrero**, para el



PODER LEGISLATIVO

ejercicio fiscal 2024, 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 sin número, fechado el 3 de octubre de 2023, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2024; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1418/2023, de fecha 13 de octubre de 2023, emite 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.***

Se concluye que los valores catastrales de suelo y construcción propuestos, no presentan ningún incremento con respecto a los valores del año 2023, los cuales están por debajo de los valores comerciales de acuerdo al estudio de mercado realizado”.

Que en sesiones de fecha 18 de diciembre del 2023, 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 Rústico, Urbano y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Pungarabato del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.*



PODER LEGISLATIVO

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 643 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUNGARABATO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2024, en los siguientes términos:

Definición de Valor en UMA por m²: Es el número de la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, multiplicado por el valor en pesos de la **UMA** que se encuentre vigente al momento de su aplicación, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

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

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2024.

SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA. MENOS DE 20 KM
000	1	Terrenos de Riego.	296
000	2	Terrenos de Humedad.	213
000	3	Terrenos de Temporal.	166
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	118

000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	83
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	414
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	142
000	8	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos).	107

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.- TERRENO EN EXPLOTACIÓN MINERA.

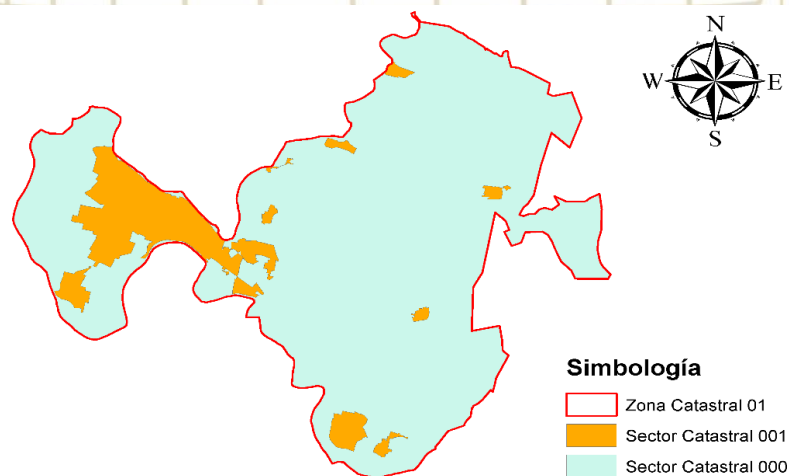
Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias de la extracción de yacimiento de minerales.

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

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. SECTOR CATASTRAL 001.

El sector catastral 001 corresponde a la cabecera municipal de Pungarabato, agrupando sus colonias y las zonas periféricas de cada uno de las colonias, así como a las distintas localidades que integran el municipio.





PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	JUAN. N. ÁLVAREZ	7.10
001	001	002	CALZADA REY IREPAN PTE.	7.10
001	001	003	EJERCITO MEXICANO PTE.	7.10
001	001	004	ANTONIO DEL CASTILLO PTE.	7.10
001	001	005	INDEPENDENCIA PTE.	7.10
001	001	006	FRANCISCO I. MADERO PTE.	7.10
001	001	007	BENITO JUÁREZ PTE.	7.10
001	001	008	JOSÉ INOCENTE PTE.	7.10
001	001	009	PUNGARABATO PTE.	7.10
001	001	010	VICENTE GUERRERO	7.10
001	001	011	JOSÉ MARÍA MORELOS Y P.	7.10
001	001	012	20 DE NOVIEMBRE	7.10
001	001	013	MARIANO ABASOLO	7.10
001	001	014	REFORMA	7.10
001	001	015	FRAY JUAN BAUTISTA MOYA	7.10
001	001	016	IGNACIO ALLENDE	7.10
001	001	017	AVE. LÁZARO CÁRDENAS	7.10
001	001	018	CALZADA REY IREPAN OTE.	7.10
001	001	019	EJERCITO MEXICANO OTE.	7.10
001	001	020	ANTONIO DEL CASTILLO OTE.	7.10
001	001	021	INDEPENDENCIA OTE.	7.10
001	001	022	FRANCISCO I. MADERO PTE.	7.10
001	001	023	BENITO JUÁREZ OTE.	7.10
001	001	024	JOSE INOCENTE OTE.	7.10
001	001	025	PUNGARABATO OTE.	7.10
001	001	026	ALBARO OBREGÓN	7.10
001	001	027	CUAUHTÉMOC	7.10
001	001	028	IGNACIO ZARAGOZA	7.10
COLONIA 002 TIMANGARO				
001	002	001	IGNACIO ZARAGOZA	3.55
001	002	002	CALZADA REY IREPAN OTE.	3.55
001	002	003	EJERCITO MEXICANO OTE.	3.55



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	002	004	ANTONIO DEL CASTILLO OTE.	3.55
001	002	005	INDEPENDENCIA OTE.	3.55
001	002	006	FRANCISCO I. MADERO OTE.	3.55
001	002	007	BENITO JUÁREZ OTE.	3.55
001	002	008	JOSE INOCENTE LUGO OTE.	3.55
001	002	009	MARIANO MATAMOROS	3.55
001	002	010	HERMENEGILDO GALEANA	3.55
001	002	011	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	3.55
001	002	012	NICOLAS BRAVO	3.55
001	002	013	5 DE FEBRERO	3.55
COLONIA 003 HEBERTO CASTILLO				
001	003	001	AV. LÁZARO CÁRDENAS	3.55
001	003	002	CERRADA AQUILES SERDÁN	3.55
001	003	003	JUSTO SIERRA	3.55
001	003	004	MARIANO MATAMOROS	3.55
001	003	005	HERMENEGILDO GALEANA	3.55
001	003	006	CALLE LAS AMÉRICAS	3.55
001	003	007	NICOLAS BRAVO	3.55
001	003	008	CALLE 18 DE MARZO	3.55
001	003	009	DE LAS ROSAS	3.55
001	003	010	CIPRIANO JAIMES	3.55
001	003	011	ANDRÉS FIGUEROA	3.55
001	003	012	EVANGELINA NEGRETE	3.55
001	003	013	INDEPENDENCIA OTE.	3.55
001	003	014	JACINTO ZAVALA	3.55
001	003	015	RUBÉN FIGUEROA	3.55
001	003	016	ESPERANZA LAGUNAS	3.55
001	003	017	AQUILES SERDÁN	3.55
001	003	018	RUFO FIGUEROA	3.55
001	003	019	GARDENIAS	3.55
001	003	020	CERRADA NÚM. 1	3.55
001	003	021	ANDADOR SIN NOMBRE	3.55
001	003	022	ANDADOR NÚM. 2 SIN NOMBRE	3.55



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	003	023	FRANCISCO JAVIER MINA	3.55
COLONIA 004 ESQUIPULAS				
001	004	001	5 DE FEBRERO	1.78
001	004	002	CALZADA REY IREPAN OTE.	1.78
001	004	003	EJERCITO MEXICANO OTE.	1.78
001	004	004	ANTONIO DEL CASTILLO OTE.	1.78
001	004	005	INDEPENDENCIA OTE.	1.78
001	004	006	FRANCISCO I. MADERO OTE.	1.78
001	004	007	BENITO JUÁREZ OTE.	1.78
001	004	008	JOSE INOCENTE LUGO OTE.	1.78
001	004	009	PUNGARABATO OTE.	1.78
001	004	010	FRANCISCO JAVIER MINA	1.78
001	004	011	JAIME NUNO	1.78
001	004	012	FRANCISCO G. BOCA NEGRA	1.78
001	004	013	18 DE MARZO	1.78
001	004	014	AV. DE LAS AMÉRICAS	1.78
COLONIA 005 LA COSTITA				
001	005	001	BALTAZAR LEYVA MANCILLA	1.78
001	005	002	5 DE MAYO	1.78
001	005	003	JUAN NAVARRO	1.78
001	005	004	INSURGENTES	1.78
001	005	005	MANUEL NEGRETE	1.78
001	005	006	20 DE NOVIEMBRE	1.78
001	005	007	FRANCISCO VILLA	1.78
001	005	008	EMILIANO ZAPATA	1.78
001	005	009	JUAN N. ÁLVAREZ	1.78
001	005	010	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.78
001	005	011	ANTONIO DEL CASTILLO PTE.	1.78
001	005	012	INDEPENDENCIA PTE.	1.78
001	005	013	FRANCISCO I. MADERO PTE.	1.78
001	005	014	BENITO JUÁREZ PTE.	1.78
001	005	015	JOSE INOCENTE LUGO PTE.	1.78
001	005	016	PUNGARABATO PTE.	1.78
001	005	017	EMILIANO HERNÁNDEZ	1.78



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	005	018	EXPO	1.78
001	005	019	CALZADA REY IREPAN	1.78
001	005	020	OTILIO MONTAÑO	1.78
COLONIA 006 LINDA VISTA				
001	006	001	EMILIANO ZAPATA	1.78
001	006	002	JUAN N. ÁLVAREZ	1.78
001	006	003	VENUSTIANO CARRANZA	1.78
001	006	004	CAP. MARIANO ABASOLO	1.78
001	006	005	ANDADOR TOREO	1.78
001	006	006	REFORMA	1.78
001	006	007	FRAY JUAN BAUTISTA MOYA	1.78
001	006	008	LÁZARO CÁRDENAS	1.78
001	006	009	CALZADA REY IREPAN PTE.	1.78
001	006	010	CIPRIANO JAIMEZ PTE.	1.78
001	006	011	CALLEJÓN TOREO	1.78
001	006	012	LUIS DONALDO COLOSIO	1.78
001	006	013	CARRERA DE CABALLOS	1.78
001	006	014	CARITINO MALDONADO	1.78
001	006	015	PROFRA MARÍA ANA	1.78
001	006	016	CORREGIDORA	1.78
001	006	017	JUANA DE ARCO	1.78
001	006	018	BELISARIO DOMÍNGUEZ	1.78
001	006	019	IGNACIO LÓPEZ RAYÓN	1.78
COLONIA 007 NIÑOS HÉROES				
001	007	001	FRANCISCO JAVIER MINA	1.18
001	007	002	JAIME NUNO	1.18
001	007	003	SIN NOMBRE	1.18
001	007	004	FRANCISCO GONZÁLEZ B.	1.18
001	007	005	ÁNGEL DE JESÚS MERCADO P.	1.18
001	007	006	SIN NOMBRE 2	1.18
001	007	007	CALZADA REY IREPAN OTE.	1.18
COLONIA 008 VICENTE GUERRERO				
001	008	001	AVE. LAS AMÉRICAS	1.18



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	008	002	INDEPENDENCIA OTE.	1.18
001	008	003	SAN JUAN	1.18
001	008	004	FRANCISCO I. MADERO	1.18
001	008	005	BENITO JUÁREZ OTE.	1.18
001	008	006	PUNGARABATO OTE.	1.18
001	008	007	PLUTARCO ELÍAS CALLES	1.18
001	008	008	MIGUEL ALEMÁN	1.18
001	008	009	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	1.18
001	008	010	CALLEJÓN MERCADO	1.18
001	008	011	A. MACEDONIO	1.18
001	008	012	AGUSTÍN MELGAR	1.18
001	008	013	ADOLFO ARCE	1.18
001	008	014	HERCULANO PÉREZ	1.18
001	008	015	CALLEJÓN ESTACIÓN DEL CERRITO	1.18
COLONIA 009 LÁZARO CÁRDENAS				
001	009	001	ANDADOR SIN NOMBRE NÚM. 1	0.95
001	009	002	ANDADOR SIN NOMBRE NUM.2	0.95
001	009	003	ANDADOR JIQUILPAN	0.95
001	009	004	CERRADA JIQUILPAN	0.95
001	009	005	OBRERO	0.95
001	009	006	19 DE OCTUBRE	0.95
001	009	007	MÉXICO	0.95
001	009	008	21 DE MAYO	0.95
001	009	009	AV. EXPROPIACIÓN PETROLERA	0.95
001	009	010	28 DE FEBRERO	0.95
001	009	011	AMALIA SOLARZANO	0.95
001	009	012	EXPROPIACIÓN PETROLERA	0.95
001	009	013	POZA RICA	0.95
001	009	014	AVE. POLITÉCNICO	0.95
001	009	015	ANDADOR SIN NOMBRE NÚM. 3	0.95
001	009	016	SIN NOMBRE	0.95
001	009	017	LIRIOS	0.95
001	009	018	TULIPANES	0.95
001	009	019	AGUSTÍN DE ITURBIDE	0.95



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	009	020	COMISIÓN DEL RIO BALSAS	0.95
001	009	021	SINDICALISMO	0.95
001	009	022	MICHOACÁN	0.95
001	009	023	NIÑOS DE MORELIA	0.95
001	009	024	PEMEX	0.95
001	009	025	SALAMANCA	0.95
001	009	026	VERACRUZ	0.95
001	009	027	FERROCARRILES NACIONALES	0.95
001	009	028	SIN NOMBRE	0.95
COLONIA 010 LAS QUERENDITAS				
001	010	001	MICHOACÁN	0.95
001	010	002	FRANCISCO MUJICA	0.95
001	010	003	ASILO POLÍTICO	0.95
001	010	004	VICENTE LOMBARDO T.	0.95
001	010	005	CDA. DE ASILO POLÍTICO	0.95
001	010	006	CDA. VICENTE LOMBARDO T.	0.95
001	010	007	ANDREW ALMAZÁN	0.95
001	010	008	LEÓN TROSTKY	0.95
001	010	009	REPARTO AGRARIO	0.95
001	010	010	AMALIA SOLORZANO	0.95
001	010	011	CALZADA REY IREPAN OTE.	0.95
COLONIA 011 INVISUR				
001	011	001	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.78
001	011	002	PRIVADA EL ZARCO	1.78
001	011	003	NAVIDAD EN LAS MONTAÑAS	1.78
001	011	004	CRISÓFORO DIAZ	1.78
001	011	005	JOSE MARÍA IZAZAGA	1.78
001	011	006	MIGUEL HIDALGO	1.78
001	011	007	ATENEA	1.78
001	011	008	BENITO JUÁREZ	1.78
001	011	009	ANTONIA	1.78
001	011	010	CARRERA DE CABALLOS	1.78
001	011	011	BEATRIZ	1.78
001	011	012	CLEMENCIA	1.78



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	011	013	FRANCISCO I. MADERO	1.78
001	011	014	RENACIMIENTO	1.78
001	011	015	ANDADOR JULIA	1.78
COLONIA 012 CIRIAN GORDO				
001	012	001	FRANCISCO I. MADERO	1.78
001	012	002	RENACIMIENTO	1.78
001	012	003	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.78
001	012	004	ACACIA	1.78
001	012	005	SIN NOMBRE	1.78
001	012	006	CAMELINAS	1.78
001	012	007	CORREGIDORA	1.78
001	012	008	EVANGELINA NEGRETE	1.78
001	012	009	CALLE NÚM. 11	1.78
001	012	010	ANDADOR NÚM. 1	1.78
001	012	011	TULIPANES	1.78
001	012	012	ANDADOR NÚM. 2	1.78
001	012	013	ANDADOR NÚM. 3	1.78
001	012	014	CALLE NÚM. 3	1.78
001	012	015	CALLE NÚM. 4	1.78
001	012	016	CALLE NÚM. 7	1.78
001	012	017	CALLE NÚM. 8	1.78
001	012	018	CALLE NÚM. 9	1.78
001	012	019	CALLE NÚM. 6	1.78
001	012	020	CANAL PTE.	1.78
COLONIA 013 LOMAS DEL VALLE				
001	013	001	CANAL PTE.	1.18
001	013	002	13 DE SEPTIEMBRE	1.18
001	013	003	16 DE SEPTIEMBRE	1.18
001	013	004	10 DE MAYO	1.18
001	013	005	14 DE FEBRERO	1.18
001	013	006	12 DE OCTUBRE	1.18
001	013	007	MI PATRIA ES PRIMERO	1.18
001	013	008	NICOLAS VALERIO	1.18

PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	013	009	LUIS DONALDO COLOSIO (UNIDAD DEPORTIVA)	1.18
001	013	010	JUANA DE ARCO	1.18
001	013	011	JUAN N. ÁLVAREZ	1.18
001	013	012	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.18
COLONIA 014 RIO BALSAS				
001	014	001	1 ERO. DE MAYO	1.18
001	014	002	RIO DEL ORO	1.18
001	014	003	REFORMA	1.18
001	014	004	CANAL PTE.	1.18
001	014	005	RIO CUIRIO	1.18
001	014	006	CAMELINAS	1.18
001	014	007	RIO CUTZAMALA	1.18
001	014	008	RIO BALSAS	1.18
001	014	009	ALMENDROS	1.18
001	014	010	TABACHINES	1.18
001	014	011	AV. DE LAS DELICIAS	1.18
COLONIA 015 MORELOS				
001	015	001	EMILIANO HERNÁNDEZ BENÍTEZ	1.18
001	015	002	BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	1.18
001	015	003	POMPEYA	1.18
001	015	004	MANUEL ACUÑA	1.18
001	015	005	HUGO ARCE NORATO	1.18
001	015	006	JUAN RUIZ DE ALARCÓN	1.18
001	015	007	GUADALUPE VICTORIA	1.18
001	015	008	ELOÍSA NEGRETE	1.18
001	015	009	JESÚS BAÑUELOS	1.18
001	015	010	PUNGARABATO PTE.	1.18
001	015	011	JOSE INOCENTE LUGO PTE.	1.18
001	015	012	HIMNO NACIONAL	1.18
001	015	013	MUNICIPIO LIBRE	1.18
001	015	014	FRANCISCO I. MADERO PTE.	1.18
001	015	015	INDEPENDENCIA PTE.	1.18
001	015	016	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.18



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
COLONIA 016 PROGRESO				
001	016	001	HERMANAS CLARISAS	1.18
001	016	002	ANDADOR YACATA	1.18
001	016	003	CDA. DR. JOSE ACEVES CHÁVEZ	1.18
001	016	004	5 DE MAYO	1.18
001	016	005	JUAN NAVARRO	1.18
001	016	006	SAN FELIPE DE JESÚS	1.18
001	016	007	CLEOFÁS MENDOZA	1.18
001	016	008	EMILIANO HERNÁNDEZ	1.18
COLONIA 017 LA ESTACIÓN				
001	017	001	CANAL OTE.	1.18
001	017	002	AL PANTEÓN MUNICIPAL	1.18
001	017	003	CALZADA REY IREPAN OTE.	1.18
001	017	004	PLANTA DE GAS	1.18
001	017	005	PRIMERA CERRADA	1.18
001	017	006	SEGUNDA CERRADA	1.18
001	017	007	TERCERA CERRADA	1.18
001	017	008	ANDADOR SIN NOMBRE	1.18
001	017	009	ANDADOR SIN NOMBRE 2	1.18
001	017	010	CALLEJÓN SIN NOMBRE	1.18
001	017	011	CAMELLÓN	1.18
FRACCIONAMIENTO 018 VILLAS MELISSA				
001	018	001	YASMIN	1.78
001	018	002	TULIPANES	1.78
001	018	003	BUGANVILIAS	1.78
001	018	004	GIRASOLES	1.78
001	018	005	ORQUÍDEAS	1.78
FRACCIONAMIENTO 019 PUERTA DEL SOL				
001	019	001	EMILIANO HERNÁNDEZ	1.78
001	019	002	MERCURIO	1.78
001	019	003	VENUS	1.78
001	019	004	MARTE	1.78
001	019	005	NEPTUNO	1.78
001	019	006	URANO	1.78



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	019	007	TIERRA	1.78
001	019	008	JÚPITER	1.78
FRACCIONAMIENTO 020 VICENTE GUERRERO				
001	020	001	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.78
001	020	002	MIGUEL HIDALGO	1.78
001	020	003	BENITO JUÁREZ	1.78
001	020	004	JOSE MARÍA MORELOS Y P.	1.78
001	020	005	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	020	006	JUAN N. ÁLVAREZ	1.78
001	020	007	FRANCISCO JAVIER MINA	1.78
001	020	008	JOSE MARÍA IZAZAGA	1.78
FRACCIONAMIENTO 021 VALLE DE SOL				
001	021	001	ROGELIO GARCÍA JUÁREZ	1.78
001	021	002	EFRÉN PARADA ARIAS	1.78
001	021	003	LEANDRO GARDUÑO	1.78
001	021	004	ANTONIO HERNÁNDEZ Y RDEZ.	1.78
001	021	005	MANUEL M. REYNOSO	1.78
001	021	006	MA. SOLEDAD NEGRETE PÉREZ	1.78
FRACCIONAMIENTO 022 LAS CRUCES				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.78
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
FRACCIONAMIENTO 023 CHUPERIO				
001	023	001	PROYECCIÓN CALLE FCO. I. MADERO	1.78
001	023	002	CALLE SIN NOMBRE 1	1.78
001	023	003	CALLE SIN NOMBRE 2	1.78
001	023	004	CALLE NÚM. 6	1.78
001	023	005	AL CAMPO DE LA LIGA REGIONAL	1.78
001	023	006	CALLE SIN NOMBRE NÚM. 3	1.78
001	023	007	CANAL QUERENDITAS PTE.	1.78
FRACCIONAMIENTO 024 JUAN CASTILLO DIMAS				
001	024	001	AGRARISTA	1.78
001	024	002	PLAN DE AYALA	1.78
001	024	003	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.78



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	024	004	EMILIANO ZAPATA	1.78
FRACCIONAMIENTO 025 TERESA SOTELO AVILA				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.78
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
FRACCIONAMIENTO 026 ANGEL H. AGUIRRE RIVERO				
001	026	001	AVE. LAS DELICIAS	1.78
001	026	002	JOSE VASCONCELOS	1.78
001	026	003	MAGISTERIAL	1.78
001	026	004	JAIME TORRES BODETH	1.78
FRACCIONAMIENTO 027 LOS MAGOS				
001	027	001	BUGAMBILIAS	1.78
001	027	002	PERAS	1.78
001	027	003	TULIPANES	1.78
001	027	004	DURAZNOS	1.78
001	027	005	NARANJOS	1.78
001	027	006	CIRUELOS	1.78
001	027	007	FRESAS	1.78
001	027	008	JACARANDAS	1.78
001	027	009	GUAYABOS	1.78
FRACCIONAMIENTO 028 MODESTO MILIAN M.				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.78
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
FRACCIONAMIENTO 029 LOMAS DE LAS GALLINAS				
001	029	001	MARIANO MATAMOROS	1.78
001	029	002	AQUILES SERDÁN CALLE SIN NOMBRE	1.78
001	029	003	ANDADOR 1	1.78
001	029	004	CANAL OTE.	1.78
FRACCIONAMIENTO 030 EL ROMANCE LAS QUERENDITAS				
001	030	001	LEÓN TROSKY	1.78
001	030	002	DEL SOL	1.78
001	030	003	VENUS	1.78
001	030	004	ALFA Y OMEGA	1.78
001	030	005	CALLE SIN NOMBRE	1.78



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
FRACCIONAMIENTO 031 ARTURO DOMINGUEZ R.				
001	031	001	ATENAS	1.78
001	031	002	CUSTODIO RAMÍREZ	1.78
001	031	003	ANTIGUO CAMINO A CHACAMERITO	1.78
FRACCIONAMIENTO 032 FRANCISCO VILLA				
001	032	001	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.78
001	032	002	EMILIANO ZAPATA	1.78
001	032	003	JOSE INOCENTE LUGO	1.78
001	032	004	NICOLAS BRAVO	1.78
001	032	005	LEONARDO BRAVO	1.78
001	032	006	JUAN RUIZ DE ALARCÓN	1.78
001	032	007	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
FRACCIONAMIENTO 033 RESIDENCIAL DEL SOL				
001	033	001	DEL SOL	1.78
001	033	002	MERCURIO	1.78
001	033	003	LUNA	1.78
001	033	004	PROLONGACIÓN DEL SOL	1.78
001	033	005	SIN NOMBRE	1.78
FRACCIONAMIENTO 034 ITZIMBARO				
001	034	001	KENT	1.78
001	034	002	HEIDI	1.78
001	034	003	CALLEJÓN MANILA	1.78
001	034	004	TOMMY	1.78
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 035 SINAHUA				
001	035	001	SIN NOMBRE	0.83
001	035	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 036 TANGANHUATO				
001	036	001	SIN NOMBRE	0.83
001	036	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 037 SANTA BARBARA				
001	037	001	SIN NOMBRE	0.83
001	037	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
LOCALIDAD 038 CHACAMERITO				
001	038	001	SIN NOMBRE	0.83
001	038	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 039 LOS LIMONES				
001	039	001	SIN NOMBRE	0.83
001	039	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 040 JARIO Y PANTOJA				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.83
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 041 EL COHETE				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.83
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 042 LA BOLSA				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.83
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 043 LAS JUNTAS DE CHACAMERO				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.83
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 044 CHACAMERO GRANDE				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.83
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 045 PLACERITOS				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.83
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 046 TIERRA BLANCA				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.83
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
LOCALIDAD 047 LAS QUERENDAS				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.83
001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83

Sector catastral 001. Fuente: Elaboración propia.



PODER LEGISLATIVO

SECTOR CATASTRAL 001

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.

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M ² (UMA).
		CONSTRUCCIÓN	
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	2.90
	ECONÓMICA	HAB	5.39
	INTERÉS SOCIAL	HAC	7.81
	REGULAR	HAD	9.94
	INTERÉS MEDIO	HAE	13.14
	BUENA	HAF	16.33
	MUY BUENA	HAG	21.30

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

ECONÓMICA.

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

PODER LEGISLATIVO

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

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

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

REGULAR.

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

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados 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 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

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

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

MUY BUENA.

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

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

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA)
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	5.80
	REGULAR	COB	10.65
	BUENA	COC	17.04
	MUY BUENA	COD	22.72
	CENTRO COMERCIAL	COE	11.60
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	COF	9.11
	TIENDA DEPARTAMENTAL	COG	9.94

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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



PODER LEGISLATIVO

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.

MUY BUENA.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, traveses y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parque, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

CENTRO COMERCIAL.

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, contra traveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm., andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por



PODER LEGISLATIVO

empresas constructoras con especialistas

TIENDA 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, contra 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 más., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

TIENDA DEPARTAMENTAL.

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, contra trabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal de 6 mm. andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA)
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA	3.79
	LIGERA	INB	10.42
	MEDIANA	INC	11.36
	PESADA	IND	12.31



PODER LEGISLATIVO

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.

LIGERA.

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIANA.

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

PESADA.

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas

mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA)
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EOA	9.94
	BUENA	EOB	12.43
	MUY BUENA	EOC	21.30

USO EDIFICIOS DE OFICINAS

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o 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.; 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 o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

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 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, traveses y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

US O	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA)
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	4.14
	ELEVADORES COSTO POR PARADA	IEB	165.70
	ESCALERA ELECTRICA C/U.	IEC	982.60

INSTALACIONES ESPECIALES.

CISTERNAS.

Cisternas hechas con paredes de tabique y castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

ELEVADORES.

El elevador es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios.

ESCALERA ELÉCTRICA.

La escalera Eléctrica es una instalación especial, que normalmente se encuentran instalados en edificios comerciales como: Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR /M ² . (UMA)
		CONSTRUCCIÓN	
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	OCA	0.76
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	OCB	5.39
	ALBERCA	OCC	9.94
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	0.24
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	0.76
	CANCHA DE FRONTON	OCF	0.80
	CANCHA DE SQUASH	OCG	0.57
	CANCHA DE TENIS	OCH	0.47
	BARDAS DE TABIQUE	OCI	2.84
	AREAS JARDINADAS	OCJ	0.57
	PALAPAS	OCK	4.97
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCL	0.38

OBRAS COMPLEMENTARIAS.

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

ALBERCA.

Destinada a fines residenciales, deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construidas por empresas constructoras especializadas.



PODER LEGISLATIVO

CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTON, SQUASH O TENIS.

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

BARDAS DE TABIQUE.

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

ÁREAS JARDINADAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

PALAPAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para los efectos legales procedentes.

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

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



PODER LEGISLATIVO

Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción.

ARTÍCULO QUINTO.- Que las tasas de cobro establecidas en el artículo **8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2024**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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



(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 643 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUNGARABATO DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024.)