

**C. DIPUTADA FLOR AÑORVE OCAMPO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.**

El que suscribe, **MVZ. Cuauhtémoc Mastachi Aguario** Presidente Constitucional del Municipio de **Pungarabato**, Guerrero, en uso de las facultades que me confieren los Artículos 115 fracción IV, segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 229 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, y 35 de la ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero **y su Reglamento en los artículos no. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27 establece el procedimiento para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción;** remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Pungarabato**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.

“PRIMERO.- Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento técnico-jurídico, utilizado en la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y en consecuencia la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2023, poder atender la demanda social de los gobernados; la presente Tabla de Valores cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

SEGUNDO.- Que tomando en cuenta su ubicación, el uso predominante de los predios, los servicios urbanos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, en los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos de desarrollo o de consumo, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, para los predios rústicos; las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; además de tomar en cuenta el comportamiento de incremento que han tenido las Tablas de Valores de los años anteriores, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, los cuales tendrán vigencia a partir del 01 de enero año 2023.

TERCERO. – 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, en el sentido de que para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle; de modo que para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento que para estos casos establece dicho reglamento, debiendo realizar entre otras actividades 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, de modo que la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, en el que destacan los valores del suelo que van desde predios en el centro de la ciudad, y otros de interés popular, 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 comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que los valores catastrales de terreno urbano propuestos representan en promedio un 3756% con respecto a los valores de mercado en la zona central de Cd. Altamirano y del 37.74% en zonas rurales de las localidades; tratándose del valor de las construcciones se toma en cuenta las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y clase, y que comparando los valores catastrales propuestos, con los valores paramétricos de construcción por metro cuadrado obtenidos a través del estudio de campo realizado por la dirección de catastro sobre el valor comercial local establecido para las zonas de estudio representan en promedio el 25.50% para la zona urbana y un 33.10% para las zonas rurales; de manera complementaria se establece que se toman como base los mismos valores del año 2022 en virtud de no generar aumentos en el cobro de las contribuciones inmobiliarios, para que sea el INEGI quien determine el incremento anual de la UMA para el ejercicio fiscal 2023. Se tomó la decisión la decisión de proponer en la ley de ingresos 2023 la misma tasa de 5 al millar anual

CUARTO. - 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 a la zona catastral homogénea más próxima.

QUINTO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, primer y segundo párrafo de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero número 266, mediante oficio número **00030** , fechado el **15 de Octubre del 2021**, 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 2023; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/649/2020** de fecha 30 de Septiembre del 2021, emitió contestación de la manera siguiente: **“Una vez revisada la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y de construcción, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio de 2023, del municipio de Pungarabato, Gro., se validan, ya que cuenta con los criterios y lineamientos Técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero número 266 y su reglamento”.**

Por lo anterior extendiendo el presente documento de validación para que continúe con su proceso de presentación de dicho proyecto de Tablas de valores ante el cabildo y posteriormente al H. Congreso del Estado de Guerrero”.

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023.

NO. PROG.	DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA	VALOR/HA (UMA)
1	Terrenos de Riego	296
2	Terrenos de Humedad	213
3	Terrenos de Temporal	166
4	Terrenos de Agostadero Laborable	118
5	Terrenos de Agostadero Cerril	83
6	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	414
7	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	142
8	Monte bajo arbustos	107

9	Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)	473
---	---	-----

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO					
II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO					
VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022.					
ZONA CATASTRAL 001					
		Nº	TRAMO DE CALLE	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR/M². (UMA)
SECTOR 001 COLONIA CENTRO PTE.					
		001	Calle Moya entre Caritino Maldonado hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	7.10
		002	Calle Ignacio allende entre Ejercito mexicano hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	7.10
		003	Av. Lázaro Cárdenas entre caritino Maldonado hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	7.10
		004	Calle Ignacio Zaragoza entre Cal. Rey Irepan ote. hasta Morelos	Col. Centro ote.	7.10
		005	Cal. Rey Irepan ote. entre av. Lázaro cárdenas hasta calle expropiación petrolera	Col. Centro ote.	7.10
		006	Av. Lázaro Cárdenas entre Caritino Maldonado hasta puente Miguel Alemán	Col. Centro ote.	7.10
		007	Calle Emiliano Zapata entre cal. Rey Irepan hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	3.55
		008	Calle Juan N. Álvarez entre Cal. Rey Irepan hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	3.55
		009	Calle Venustiano Carranza entre Cal. Rey Irepan hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	3.55
		010	Calle Mariano Abasolo entre Cal. Rey Irepan Hasta la calle Morelos	Col. Centro Pte.	3.55
		011	Calle Emiliano Zapata entre cal. Rey Irepan hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	3.55
		012	Calle Juan N. Álvarez entre Cal. Rey Irepan hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	3.55
		013	Calle Venustiano Carranza entre Cal. Rey Irepan hasta calle Morelos	Col. Centro Pte.	3.55
		014	Calle Mariano Abasolo entre Cal. Rey Irepan Hasta la calle Morelos	Col. Centro Pte.	3.55
		015	calle Mariano Matamoros entre Cal. Rey Irepan hasta calle Cuauhtémoc	Col. Centro Ote.	3.55
		016	Calle 5 de febrero entre Cal. Rey Irepan hasta calle Cuauhtémoc	Col. Centro ote.	3.55

		017	Calle Hermenegildo Galeana entre Cal. Rey Irepan hasta calle Cuauhtémoc	Col. Centro Ote	3.55
		018	Calle Nicolás Bravo entre Cal. Rey Irepan hasta la calle Cuauhtémoc	Col. Centro ote.	3.55
		019	Calle 5 de febrero entre Cal. Rey Irepan hasta calle Cuauhtémoc	Col. Centro ote	3.55
		020	Calle Fco. Javier mina entre Cal. Rey Irepan hasta calle Cuauhtémoc	Col. Centro ote.	3.55
		021	Cda, Ejercito Mexicano entre Cal. Rey Irepan hasta calle Ejercito Mexicano	Col. Centro ote.	3.55
		022	Calle Jaime Nuno entre Cal. Rey Irepan hasta margen del rio Cutzamala	Col. Centro ote.	3.55
SECTOR 002 COLONIA HEBERTO CASTILLO					
		023	Calle canal entre Av. Lázaro Cárdenas y calle Mariano Matamoros	Col. Heberto C.	3.55
		024	Calle Aquiles Serdán entre Av. Lázaro Cárdenas y Av. Mariano Matamoros	Col. Heberto C	3.55
		025	Calle Rubén Figueroa entre AV. Lázaro Cárdenas y Av. Mariano Matamoros	Col. H. Castillo	3.55
		026	Cda. Jacinto Zavaleta entre Av. Lázaro Cárdenas y Av. Mariano Matamoros	Col. H. Castillo	3.55
		027	Calle Revolución entre Av. Lázaro Cárdenas y Av. Mariano Matamoros	Col. H. Castillo	3.55
		028	Calle Evangelina Negrete entre Av. Lázaro Cárdenas y Av. Mariano Matamoros	Col. H. Castillo	3.55
		029	Calle Andrés Figueroa ote. Av. Lázaro Cárdenas y Mariano Matamoros	Col. H. Castillo	3.55
		030	Calle Cipriano Jaimes entre Av. Lázaro Cárdenas y Mariano Matamoros	Col. H. Castillo	3.55
SECTOR 003 COL. HEBERTO CASTILLO Y COL. NIÑOS HEROES					
		031	Calle Mariano Matamoros entre calle canal y Cal. Rey Irepan	Col. H. Castillo y col. Niños Héros zona amarilla	1.78
SECTOR 004 COL. ESQUIPULA					
		032	Calle Fco. González B. negra entre Cal. Rey Irepan ote. hasta margen del rio Cutzamala	Col. Esquipula	1.78
		033	Calle 18 de marzo entre Cal. Rey Irepan ote. Hasta margen del rio Cutzamala	Col. Esquipula	1.78
		034	Av. De las Américas entre Cal. Rey Irepan ote. Hasta margen del rio Cutzamala	Col. Esquipula	1.78
SECTOR 005 COL. LA COSTITA					
		035	Calle Baltazar R. L. M. entre Av. Ejército Mexicano Pte. Hasta calle Emiliano Hernández.	Col. La costita	1.78

		036	Calle 5 de mayo entre Av. J. Inocente Lugo Hasta calle Emiliano Hernández	Col. La costita	1.78
		037	Calle Juan Navarro entre AV. J. inocente Lugo Pte. Hasta calle Emiliano Hernández	Col. La costita	1.78
		038	Calle Insurgentes entre Ejercito Mexicano hasta Av. Pungarabato Pte.	Col. La costita	1.78
		039	Calle Manuel Negrete entre Av. Ejército Mexicano hasta Av. pungarabaro	Col. La costita	1.78
		040	Calle 20 de noviembre entre Av. Ejército Mexicano hasta Av. pungarabato	Col. La costita	1.78
		041	Av. Fco. Villa entre Av. Ejército Mexicano hasta Av. Pungarabato	Col. La costita	1.78
		042	Andador julia entre calle Cipriano Jaimes hasta Av. Ejército Mexicano	Col. La costita	1.78
SECTOR 006 COL. LINDA VISTA					
		043	Calle E Emiliano zapata entre Cipriano Jaimes hasta calz. Rey Irepan	Col. Linda Vista	1.78
		044	Calle Venustiano Carranza entre calle Cipriano jaimes hasta calz. Rey irepan	Col. Linda Vista	1.78
		045	Calle Mariano Abasolo entre calle mirto hasta calz. Rey irepan	Col. Linda Vista	1.78
		046	Calle Reforma entre calle reforma hasta calz. Rey irepan	Col. Linda Vista	1.78
SECTOR 007 COL. INVISUR					
		047	Av. Ejército Mexicano Pte. Entre andador Julia hasta calle Fco. I. Madero	Col. Invisur	1.78
		048	Calle Atenea entre andador Julia hasta Fco. I. Madero	Col. Invisur	1.78
		049	Calle Antonia entre andador Julia hasta Fco. I. madero	Col. Invisur	1.78
		050	Calle carrera de caballos entre andador Julia hasta Fco. I. madero	Col. Invisur	1.78
		051	Calle Beatriz entre andador Julia hasta Fco. I madero	Col. Invisur	1.78
		052	Calle Clemencia entre andador Julia hasta Fco.I. Madero	Col. Invisur	1.78
SECTOR 008 FRACCIONAMIENTO CIRIAN GORDO					
		053	Calle Renacimiento entre calle I.M.A. hasta calle Fco. I. Madero	Fracc. Cirian gordo	1.78
		054	Calle tulipanes entre calle I.M.A. hasta calle Fco. I. Madero	Fracc. Cirian gordo	1.78
		055	Calle andador No. 2 entre calle I.M.A. hasta calle Fco. I. Madero	Fracc. Cirian gordo	1.78
		056	Calle Evangelina Negrete entre calle I.M.A hasta calle Fco. I. Madero	Fracc. Cirian gordo	1.78
		057	Calle andador No. 3 entre calle I.M.A. hasta calle Fco. I. Madero	Fracc. Cirian gordo	1.78

		058	Calle corregidora entre calle I.M.A hasta calle Fco. I. Madero	Fracc. Cirian gordo	1.78
		059	Calle canal entre calle I.M.A hasta calle Fco. I. Madero	Fracc. Cirian gordo	1.78
SECTOR 009 FRACCIONAMIENTO VICENTE GUERRERO					
		060	Av. Ejército Mexicano Pte. Entre calle fco. I. Madero hasta límites cerro chuperio	Fracc. Vicente Guerrero	1.78
		061	Av. Miguel Hidalgo entre calle Fco. I. Madero hasta límites cerro chuperio	Fracc. Vicente Guerrero	1.78
		062	Calle Benito Juárez entre calle Fco. I. Madero hasta límites cerro chuperio	Fracc. Vicente Guerrero	1.78
		063	Calle Morelos entre calle Fco. I. Madero hasta límites cerro chuperio	Fracc. Vicente Guerrero	1.78
		064	Calle H Galeana. Entre calle Fco. I. Madero hasta límites cerro chuperio	Fracc. Vicente Guerrero	1.78
		065	Calle J. N. Álvarez entre calle Fco. I. Madero hasta limes cerro chuperio	Fracc. Vicente Guerrero	1.78
SECTOR 010 FRACCIONAMIENTO VILLAS MELISSA					
		066	Todas las calles	Fracc. Villas Melissa	1.78
SECTOR 011 FRACCIONAMIENTO LAS CRUCES					
		067	Todas las calles	Fracc. Las Cruces	1.78
SECTOR 012 FRACCIONAMIENTO VICENTE GUERRERO					
		068	Todas las calles	Fracc. Vicente Guerrero	1.78
SECTOR 013 FRACCIONAMIENTO INVISUR					
		069	Todas las calles	Fracc. Invisur	1.78
SECTOR 014 FRACCIONAMIENTO CIRIAN GORDO					
		070	Todas las calles	Fracc. Cirian Gordo	1.78
SECTOR 015 FRACCIONAMIENTO CHUPERIO					
		071	Todas las calles	Fracc. Chuperio	1.78
SECTOR 016 FRACCIONAMIENTO JUAN CASTILLO DIMAS					
		072	Todas las calles	Fracc. Juan Castillo Dimas	1.78
SECTOR 016 FRACCIONAMIENTO TERESA SOTELO AVILA					
		073	Todas las calles	Fracc. Teresa Sotelo Ávila	1.78
SECTOR 017 FRACCIONAMIENTO MODESTO MILIAN M.					
		074	Todas las calles	Fracc. Modesto Milian M.	1.78
SECTOR 018 FRACCIONAMIENTO ANGEL H. AGUIRRE RIVERO					
		075	Todas las calles	Fracc. Ángel H. Aguirre Rivero	1.78
SECTOR 019 FRACCIONAMIENTO LA CONCHITA					
		076	Todas las calles	Fracc. La Conchita	1.78
SECTOR 020 FRACCIONAMIENTO LOS MANGOS					
		077	Todas las calles	Fracc. Los Mangos	1.78

SECTOR 021 FRACCIONAMIENTO LOMAS DE LAS GALLINAS				
		078	Todas las calles	Fracc. Lomas de las Gallinas 1.78
SECTOR 022FRACCIONAMIENTO LAS AMERICAS				
		079	Todas las calles	Fracc. Las Américas 1.78
SECTOR 023 FRACCIONAMIENTO EL REMANSE LAS QUERENDITAS				
		080	Todas las calles	Fracc. El Remanse las Querenditas zona Amarilla 1.78
SECTOR 024 FRACCIONAMIENTO ARTURO DOMINGUEZ R.				
		081	Todas las calles	Fracc. Arturo Domínguez Rojas 1.78
SECTOR 025 FRACCIONAMIENTO FRANCISCO VILLA				
		082	Todas las calles	Fracc. Francisco Villa 1.78
SECTOR 026 FRACCIONAMIENTO VALLE DEL SOL				
		083	Todas las calles	Fracc. Valle del Sol 1.78
SECTOR 027 FRACCIONAMIENTO PUERTA DEL SOL				
		084	Todas las calles	Fracc. Puerta del Sol 1.78
SECTOR 028 COLONIA PROGRESO				
		085	calle himno nacional entre calle Francisco I. Madero hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
		086	Calle Hugo Arce Norato entre calle Francisco I. Madero hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
		087	Calle Municipio Libre entre calle Francisco I. Madero hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
		088	Calle Juan Ruiz de Alarcón entre av. Ejército mexicano hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
		089	Calle Profa. Eloísa Negrete entre Av. Ejército Mexicano hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
		090	Calle Prof. Jesús Bañuelos entre AV. Ejército Mexicano hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
		091	Calle Baltazar R. Leyva Mancilla entre calle Av. Ejército Mexicano hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
		092	Calle 5 de Mayo entre calle Emiliano Hernández hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
		093	Calle Juan Navarro entre calle Emiliano Hernández hasta margen del rio Cutzamala	Col. Progreso 1.18
SECTOR 029 COL. LOMAS DEL VALLE				
		094	Calle Cipriano Jaimes Pte. Entre Juan N. Álvarez hasta calle I.M.A	Col. Lomas del valle 1.18
			Calle Belisario Domínguez entre calle Juan	Col. Lomas del valle 1.18

		095	N. Álvarez hasta I.M.A.		
		096	Calle Corregidora entre calle Juan N. Álvarez hasta calle I.M.A	Col. Lomas del valle	1.18
		097	Calle canal entre calle reforma hasta calle I.M.A.	Col. Lomas del valle	1.18
		098	Calle 16 de septiembre entre calle reforma hasta I.M.A	Col. Lomas del valle	1.18
		099	Calle 13 de septiembre entre calle reforma hasta I.M.A.	Col. Lomas del valle	1.18
		100	Calle 12 de octubre entre calle reforma hasta calle I.M.A.	Col. Lomas del valle	1.18
		101	Calle Nicolás Valerio entre calle reforma hasta calle I.M.A	Col. Lomas del valle	1.18
		102	Calle del rio del oro entre reforma hasta límites de propiedad privada	Col. Lomas del valle	1.18
		103	Calle rio del oro entre reforma hasta calle canal	Col. Lomas del valle	1.18
		104	Calle rio Cutzamala entre calle reforma hasta calle canal	Col. Lomas del valle	1.18
		105	Calle rio balsas entre calle reforma hasta calle canal	Col. Lomas del valle	1.18
		106	Calle rio cuirio entre calle reforma hasta calle canal	Col. Lomas del valle	1.18
		107	Av. Las delicias entre carr. Altamirano-Coyuca hasta av. Las delicias	Col. Lomas del valle	1.18
SECTOR 030 COL. VICENTE GUERRERO					
		108	Av. Pungarabato ote. Entre Av. De las Américas hasta límites de zona café	Col. Vicente Guerrero	1.18
		109	Av. Benito Juárez ote. Entre Av. De las Américas hasta límites de zona café	Col. Vicente Guerrero	1.18
		110	Av., Fco. I. Madero ote. Entre Av. De las Américas hasta límites de zona café	Col. Vicente Guerrero	1.18
		111	Av. Independencia ote. Entre Av. De las Américas hasta límites de zona café	Col. Vicente Guerrero	1.18
		112	Calle San Juan entre Av. De las Américas hasta límites de zona café	Col. Vicente Guerrero	1.18
		113	Calle Arnulfo Arce entre Av. De las Américas hasta límites de zona café	Col. Vicente Guerrero	1.18
		114	Calle Herculano Pérez entre Av., de las Américas hasta límites de zona café	Col. Vicente Guerrero	1.18
		115	Callejón estación del cerrito entre Av. De las Américas	Col. Vicente Guerrero	1.18
SECTOR 031 COL. LAZARO CARDENAS					
		116	Andador Jiquilpan entre calle Jiquilpan hasta andador s/n.	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		117	Cda. Jiquilpan entre calle Jiquilpan hasta calle 19 de octubre	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		118	Calle 21 de mayo entre calle Jiquilpan hasta Av. Politécnico Nac.	Col. Lázaro Cárdenas	0.95

		119	Av. Expropiación Petrolera entre calle Jiquilpan hasta pról. Av. Pungarabato ote.	Col. Lazaro Cárdenas	0.95
		120	Calle poza rica entre calle niños de Morelia hasta pról. Av. Pungarabato ote,	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		121	Calle salamanca entre Av., Politécnico Nac. Hasta calle Amalia Solórzano	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		122	Calle Pemex entre calle niños de Morelia hasta pról. Av. Pungarabato ote.	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		123	Calle comisión rio balsas entre calle Michoacán hasta calle Amalia Solórzano	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		124	Calle ferrocarriles entre calle Amalia Solórzano hasta prol Av. Pungarabato ote.	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		125	Andador s/n. entre calle Michoacán hasta calle lirios	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		126	Calle s/n. entre calle A. Iturbide hasta calle lirios	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		127	Calle tulipanes entre calle Agustín Iturbide hasta cda. s/n.	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		128	Calle sindicalismo entre calle Michoacán hasta calle Agustín Iturbide	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
		129	Calle Michoacán entre calle Michoacán hasta límites de la misma zona	Col. Lázaro Cárdenas	0.95
SECTOR 032 COL. QUERENDITAS					
		130	Calle Fco. J. Mujica entre calle Agustín Iturbide hasta prol. Av. Pungarabato ote.	Col. Querenditas	0.95
		131	Calle Vicente Lombardo entre Cal. Rey Irepan ote. Hasta calle Asilo Político	Col. Querenditas	0.95
		132	Cda. Asilo político entre calle asilo político hasta límites de campo cicsa	Col. Querenditas	0.95
		133	Calle Andrew Almazán entre calle asilo político hasta límites de campo cicsa	Col. Querenditas	0.95
		134	Cda. Vicente Lombardo entre calle Vicente Lombardo hasta límites de Esc. Veterinaria	Col. Querenditas	0.95
SECTOR 033 COMUNIDAD SINAHUA					
		135	Todas las calles	Sinahua	0.83
SECTOR 034 COMUNIDAD TANGANHUATO					
		136	Todas las calles	Tanganhuato	0.83
SECTOR 035 COMUNIDAD CHACAMERITO					
		137	Todas las calles	Chacamerito	0.83
SECTOR 036 COMUNIDAD SANTA BARBARA					
		138	Todas las calles	Santa Barbara	0.83
SECTOR 037 COMUNIDAD LAS QUERENDAS					

		139	Todas las calles	Las Querendas	0.83
SECTOR 038 COMUNIDAD LOS LIMONES					
		140	Todas las calles	Los Limones	0.83
SECTOR 039 COMUNIDAD JARIO Y PANTOJA					
		141	Todas las calles	Loc. Jario y Pantoja zona Morada	0.83
SECTOR 040 COMUNIDAD LAS JUNTAS DE CHACAMERO					
		142	Todas las calles	Las Juntas de Chacamero	0.83
SECTOR 041 COMUNIDAD CHACAMERO GRANDE					
		143	Todas las calles	Chacamero Grande	0.83
SECTOR 042 COMUNIDAD PLACERITOS					
		144	Todas las calles	Loc. Placeritos	0.83
SECTOR 043 COMUNIDAD EL COHETE					
		145	Todas las calles	El Cohete	0.83
SECTOR 044 COMUNIDAD LA BOLSA					
		146	Todas las calles	La Bolsa	0.83

III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022			
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² (UMA).
HABITACIONAL	PRECARIA	HAB	2.90
	ECONOMICA	HBB	5.39
	INTERES SOCIAL	HCB	7.81
	REGULAR	HDB	9.94
	INTERES MEDIO	HEB	13.14
	BUENA	HFB	16.33
	MUY BUENA	HGB	21.30

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² (UMA)
M E R C U	ECONOMICA	CAB	5.80

	REGULAR	CBB	10.65
	BUENA	CCB	17.04
	MUY BUENA	CDB	22.72
	CENTRO COMERCIAL	CEB	11.60
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	9.11
	TIENDA DEPARTAMENTAL	CGB	9.94

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² . (UMA)
INDUSTRIAL	ECONOMICA	IAB	3.79
	LIGERA	IAB	10.42
	MEDIANA	IBB	11.36
	PESADA	ICB	12.31

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² . (UMA)
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	OAB	9.94
	BUENA	OBB	12.43
	MUY BUENA	OCB	21.30

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² . (UMA)
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	EAB	4.14
	ELEVADORES COSTO POR PARADA	EBB	165.70
	ESCALERA ELECTRICA C/U.	ECB	2982.60

--	--	--	--

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCION	VALOR /M ² . (UMA)
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	0.76
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	FBB	5.39
	ALBERCA	FCB	9.94
	CANCHA DE FUTBOL	FDB	0.24
	CANCHA DE BASQUETBOL	FEB	0.76
	CANCHA DE FRONTON	FFB	0.80
	CANCHA DE SQUASH	FGB	0.57
	CANCHA DE TENIS	FHB	0.47
	BARDAS DE TABIQUE	FIB	2.84
	AREAS JARDINADAS	FJB	0.57
	PALAPAS	FKB	4.97
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	FLB	0.38

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

USO HABITACIONAL

PRECARIA.

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

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

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

ECONOMICA.

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

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

INTERÉS SOCIAL.

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

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

INTERES 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, fachaleta, 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 fachaleta, 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, parquet.

COMERCIAL

ECONÓMICA.

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

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

REGULAR.

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

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

BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y 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.

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, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados

con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, 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 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

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 mts., 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

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 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.; 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 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.

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 ELECTRICA.

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

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.

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

ARTICULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del primero de enero del año 2023.

ARTICULO SEGUNDO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero número 266, la presente Tabla De Valores Unitarios De Uso De Suelo Y Construcción Del H. Ayuntamiento de **PUNGARABATO**, Guerrero, se publicará en el periódico oficial del Estado.

Dado en el recinto oficial del H. Ayuntamiento de **PUNGARABATO**, Guerrero, a los 17 días del mes de AGOSTO del año dos mil veintidos.

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO
DE PUNGARABATO, GUERRERO.**

MVZ. CUAUHTÉMOC MASTACHI AGUARIO