

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

CONSIDERANDO

Que en sesión iniciada el 09 y concluida el 10 de diciembre del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Pungarabato, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión de Hacienda, conforme a lo establecido en el artículo 256 de nuestra Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, 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 Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

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

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

*En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para **2026**, en relación a las del ejercicio inmediato anterior, y*

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, que servirán de base al Honorable Ayuntamiento

del Municipio de Pungarabato, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2026, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

*Por oficio 0258, de fecha 13 de octubre de 2025, la Ciudadana **Brenda Janeth Núñez Peñaloza**, Presidenta 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 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 2026.*

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre del año dos mil veinticinco, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-59/2025 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 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 **2026**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Obra en el expediente que acompaña a la Iniciativa, copia certificada del Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento analizaron, discutieron y aprobaron por mayoría de votos, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**.*

*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 2026, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

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 2026.

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 aptitud de determinar el valor catastral de los

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

CUARTO.- *Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los Ayuntamientos además de seguir el procedimiento establecido en la Ley y el Reglamento citado, deben realizar entre otras actividades los estudios 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, tomando en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar que los valores catastrales actuales del uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 40.74% y un 10.72% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 303.25% y 860.35% respectivamente. Lo que nos permite proponer en el presente proyecto un **incremento** promedio **del 2.25 %** en los valores catastrales del suelo urbano para el ejercicio fiscal 2026.*

Por lo que el H. Ayuntamiento municipal constitucional de Pungarabato, Gro., con apoyo del personal de la dirección de catastro municipal, propone incrementar los valores de uso de suelo urbano solo en las siguientes colonias:

*Colonia Heriberto Castillo incrementa de **3.55** a **4.55** UMAS, representando un **28.17%**.*

*Colonia La Estación incrementa de **1.18** a **1.50** UMAS, representando un **27.12%**.*

*Así mismo se mantendrá la misma tasa de **5 al millar anual**, así también, se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año al corriente, en impuesto base; del impuesto predial del ejercicio fiscal 2026 con un descuento del **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 2026**, con base las tasas y tarifas previstas en el artículo 18 de la Ley Número 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:

CLAVE ENTIDAD	ENTIDAD	CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	TIPO
12	Guerrero	051	PUNGARABATO	PREDIOS RUSTICO
CLAVE MUNICIPIO	NOMBRE MUNICIPIO	CLAVE DE LOCALIDAD	NOMBRE DE LA COLONIA, FRACCIONAMIENTO O LACALIDAD	
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 ESTACION	
051	PUNGARABATO	12051013	LAZARO CARDENAS	
051	PUNGARABATO	12051014	LAS QUERENDITAS	
051	PUNGARABATO	12051015	NIÑOS HEROES	
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 AVILA
051	PUNGARABATO	12051027	FRACC. ANGEL 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 DOMINGUEZ R.
051	PUNGARABATO	12051033	FRACC. FRANCISCO VILLA
051	PUNGARABATO	12051034	FRACC. PUERA DEL SOL
051	PUNGARABATO	12051035	FRACC. RESIDENCIAL DEL SOL
051	PUNGARABATO	12051036	FRACC. ITZIMBARO
051	PUNGARABATO	12051037	COMUNIDAD SINAHUA
051	PUNGARABATO	12051038	COMUNIDA 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:

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.00 metros lineales de ancho o más y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

B). FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecera de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

Relación de Supo	Facto	Relación de 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

Rreg = Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:

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

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

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

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

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN						
USO	CLASIFICACIÓN					
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA	
	VIDA ÚTIL EN AÑOS					
Habitacional, Habitacional Comercio	con	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios		30	40	50	60	70
Terminales Comunicaciones	y	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios		20	40	50	60	70
Abasto		10	20	30	40	
Industria		20	30	50	60	
Hospitales			30	35	40	45

FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde: **Fed** $((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10) / VU$

Fed = Factor por Edad

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

E = Edad Estimada de la Construcción.

NOVENO.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número MP/PTVC/0237/2025 fechado el 11 de septiembre de 2025 se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio SFA/SI/CGC/958/2025 de fecha 19 de septiembre del 2025, emite contestación de la manera siguiente: que su **Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 40.74% y un 10.72%**

respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 303.25% y 860.35% respectivamente. Por lo que se propone en el presente Proyecto un incremento promedio del 2.25 % en los valores catastrales del suelo urbano para el ejercicio fiscal 2026.

Por lo que el H. Ayuntamiento municipal constitucional de Pungarabato, Gro., con apoyo del personal de la dirección de catastro municipal, propone incrementar los valores de uso de suelo urbano solo en las siguientes colonias:

Colonia Heriberto Castillo incrementa de 3.55 a 4.55 UMAS, representando un 28.17%.

Colonia La Estación incrementa de 1.18 a 1.50 UMAS, representando un 27.12%.

Respecto a la tabla de valores catastrales del ejercicio fiscal 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal 2026”.

Con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Guerrero Número 231, esta Comisión de Hacienda tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de Decreto correspondiente, al tenor de las siguientes:

IV. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el ejercicio fiscal **2026**, se presentó en tiempo y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la administración municipal contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.*

*El Ayuntamiento Municipal de **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 **discapacidad**, se les aplicará un **50%** de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal **2026**.*

*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 emanen 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 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 2025, para que el incremento del próximo año **2026** sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determinó contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.*

*En la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, en el artículo **8** del impuesto predial, se mantiene la tasa de **5** al millar anual, aplicada en 2025 para el **2026**, lo que guarda proporcionalidad tributaria a efecto de evitar que se generen distorsiones al momento de calcular el pago del impuesto predial; Por lo que esta Comisión Ordinaria de Hacienda observó que se mantiene la misma tasa al millar.*

*En cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo, de la Ley número 266 de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, mediante oficio número **MP/PTVC/0237/2025** fechado el **11 de septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción con Vigencia para **2026**; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/958/2025** de fecha **19 de septiembre del 2025**, emite contestación de la manera siguiente:*

“su Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso de suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 40.74% y un 10.72% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 303.25% y 860.35% respectivamente. Por lo que se propone en el presente Proyecto un incremento promedio del 2.25 % en los valores catastrales del suelo urbano para el ejercicio fiscal 2026.

Por lo que el H. Ayuntamiento municipal constitucional de Pungarabato, Gro., con apoyo del personal de la dirección de catastro municipal, propone incrementar los valores de uso de suelo urbano solo en las siguientes colonias:

Colonia Heriberto Castillo incrementa de 3.55 a 4.55 UMAS, representando un 28.17%.

Colonia La Estación incrementa de 1.18 a 1.50 UMAS, representando un 27.12%.

Respecto a la tabla de valores catastrales del ejercicio fiscal 2025 aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.

Además de cumplir con los criterios, lineamientos técnicos y normativos establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, por el ejercicio fiscal 2026”.

Se observó que de acuerdo a la Validación Técnica por parte de la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero, se incrementan en un 2.25% los valores de Uso de Suelo Urbano. Esta Comisión de Hacienda determinó respetar íntegramente y sin limitación alguna las estimaciones propuestas por el Cabildo Municipal y Validadas por parte de la Coordinación General de Catastro del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2026 respecto del ejercicio fiscal anterior, y que se aplicarán en la determinación de la base gravable, de tal forma que se priorizó la proporcionalidad tributaria y capacidad de pago de los causantes, al tiempo de mantener los niveles de recaudación municipal por dicho concepto.

En ese sentido y de acuerdo a la técnica legislativa en lo que corresponde a los artículos transitorios, la iniciativa en estudio establece en su artículo primero la vigencia de la misma, sin considerar la publicación del presente Decreto de Tabla de valores, por lo que esta Comisión Dictaminadora considera procedente incluir unos artículos transitorios para quedar como sigue:

“ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrará en vigor a partir del primero de enero del año **2026**.

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 conducentes

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

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

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

Que en sesión iniciada el 09 y concluida el 10 y en sesión del 16 de diciembre del 2025, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “*Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Pungarabato, del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026.*

Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

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

DECRETO NÚMERO 434 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, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Pungarabato, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2026**, 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 2026.

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 EXPLORACIÓN FORESTAL.

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

extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

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 2026.

SECTOR CATASTRAL 001.

SECTOR	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE VIALIDAD	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
(001) CENTRO				
001	001	001	JUAN. N. ALVAREZ	7.10
001	001	002	CALZADA REYIREPAN 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 JUAREZ PTE.	7.10
001	001	008	JOSE INOCENTE PTE.	7.10
001	001	009	PUNGARABATO PTE.	7.10
001	001	010	VICENTE GUERRERO	7.10
001	001	011	JOSE MARIA MORELOS Y P.	7.10
001	001	012	VENUSTIANO CARRANZA	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. LAZARO CARDENAS	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 JUAREZ OTE.	7.10
001	001	024	JOSE INOCENTE OTE.	7.10
001	001	025	PUNGARABATO OTE.	7.10
001	001	026	ALBARO OBREGON	7.10
001	001	027	CUAUHTEMOC	7.10
001	001	028	IGNACIO ZARAGOZA	7.10

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
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 JUAREZ 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

003 HEBERTO CASTILLO

001	003	001	AV. LAZARO CARDENAS	4.55
001	003	002	CERRADA AQUILES SERDAN	4.55
001	003	003	JUSTO SIERRA	4.55
001	003	004	MARIANO MATAMOROS	4.55
001	003	005	HERMENEGILDO GALEANA	4.55
001	003	006	CALLE LAS AMERICAS	4.55
001	003	007	NICOLAS BRAVO	4.55
001	003	008	5 DE FEBRERO	4.55
001	003	009	DE LAS ROSAS	4.55

001	003	010	CIPRIANO JAIMES	4.55
001	003	011	ANDRES FIGUEROA	4.55
001	003	012	EVANGELINA NEGRETE	4.55
001	003	013	REVOLUCION	4.55
001	003	014	JACINTO ZAVALETA	4.55
001	003	015	RUBEN FIGUEROA	4.55
001	003	016	ESPERANZA LAGUNAS	4.55
001	003	017	AQUILES SERDAN	4.55
001	003	018	RUFO FIGUEROA	4.55
001	003	019	GARDENIAS	4.55
001	003	020	CERRADA NUM. 1	4.55
001	003	021	ANDADOR SIN NOMBRE	4.55
001	003	022	ANDADOR NUM. 2 SIN NOMBRE	4.55
001	003	023	FRANCISCO JAVIER MINA	4.55

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 JUAREZ 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 AMERICAS	1.78

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	INSUGENTES	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. ALVAREZ	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 JUAREZ PTE.	1.78
001	005	015	JOSE INOCENTE LUGO PTE.	1.78
001	005	016	PUNGARABATO PTE.	1.78
001	005	017	EMILIANO HERNANDEZ	1.78
001	005	018	EXPO	1.78
001	005	019	CALZADA REY IREPAN	1.78
001	005	020	OTILIO MONTAÑO	1.78

006 LINDA VISTA

001	006	001	EMILIANO ZAPATA	1.78
001	006	002	JUAN N. ALVAREZ	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	LAZARO CARDENAS	1.78
001	006	009	CALZADA REY IREPAN PTE.	1.78
001	006	010	CIPRIANO JAIMEZ PTE.	1.78
001	006	011	CALLEJON TOREO	1.78
001	006	012	LUIS DONALDO COLOSIO	1.78
001	006	013	REVOLUCION	1.78
001	006	014	CARITINO MALDONADO	1.78
001	006	015	PROFRA MARIA ANA	1.78
001	006	016	CORREGIDORA	1.78
001	006	017	JUANA DE ARCO	1.78
001	006	018	BELIZARIO DOMINGUEZ	1.78
001	006	019	IGNACIOLOPEZ RAYON	1.78

007 NIÑOS HEROES

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 GONZALEZ B.	1.18
001	007	005	ANGEL DE JESUS MERCADO P.	1.18

001	007	006	SIN NOMBRE 2	1.18
001	007	007	CALZADA REY IREPAN OTE.	1.18

008 VICENTE GUERRERO

001	008	001	AVE. LAS AMERICAS	1.18
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 JUAREZ OTE.	1.18
001	008	006	PUNGARABATO OTE.	1.18
001	008	007	PLUTARCO ELIAS CALLES	1.18
001	008	008	MIGUEL ALEMAN	1.18
001	008	009	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1.18
001	008	010	CALLEJON MERCADO	1.18
001	008	001	A. MACEDONIO	1.18
001	008	012	AGUSTIN MELGAR	1.18
001	008	013	ADULFO ARCE	1.18
001	008	014	HERCULANO PEREZ	1.18
001	008	015	CALLEJON ESTACION DEL CERRITO	1.18

009 LAZARO CARDENAS

001	009	001	ANDADOR SIN NOMBRE NUM. 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	MEXICO	0.95
001	009	008	21 DE MAYO	0.95
001	009	009	AV. EXPROPIACION PETROLERA	0.95
001	009	010	28 DE FEBRERO	0.95
001	009	011	AMALIA SOLARZANO	0.95
001	009	012	EXPROPIACION PETROLERA	0.95
001	009	013	POZA RICA	0.95
001	009	014	AVE. POLITECNICO	0.95
001	009	015	ANDADOR SIN NOMBRE NUM. 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	AGUSTIN DE ITURBIDE	0.95

001	009	020	COMICION DEL RIO BALSAS	0.95
001	009	021	SINDICALISMO	0.95
001	009	022	MICHOACAN	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
010 LAS QUERENDITAS				
001	010	001	MICHOACAN	0.95
001	010	002	FRANCISCO MUJICA	0.95
001	010	003	ASILO POLITICO	0.95
001	010	004	VICENTE LOMBARDO T.	0.95
001	010	005	CDA. DE ASILO POLITICO	0.95
001	010	006	CDA. VICENTE LOMBARDO T.	0.95
001	010	007	ANDREW ALMAZAN	0.95
001	010	008	LEON 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
0011 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	CRISOFORO DIAZ	1.78
001	011	005	JOSE MARIA IZAZAGA	1.78
001	011	006	MIGUEL HIDALGO	1.78
001	011	007	ATENEA	1.78
001	011	008	BENITO JUAREZ	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
001	011	013	FRANCISCO I. MADERO	1.78
001	011	014	RENACIMIENTO	1.78
001	011	015	ANDADOR JULIA	1.78
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	CORREGIDORRA	1.78
001	012	008	EVANGELINA NEGRETE	1.78
001	012	009	CALLE NUM. 11	1.78
001	012	010	ANDADOR NUM. 1	1.78
001	012	011	TULIPANES	1.78
001	012	012	ANDADOR NUM. 2	1.78
001	012	013	ANDADOR NUM. 3	1.78
001	012	014	CALLE NUM. 3	1.78
001	012	015	CALLE NUM. 4	1.78
001	012	016	CALLE NUM. 7	1.78
001	012	017	CALLE NUM. 8	1.78
001	012	018	CALLE NUM. 9	1.78
001	012	019	CALLE NUM. 6	1.78
001	012	020	CANAL PTE.	1.78

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
001	013	009	LUIS DONALDO COLOSIO (UNIDAD DEPORTIVA)	1.18
001	013	010	JUANA DE ARCO	1.18
001	013	011	JUAN N. ALVAREZ	1.18
001	013	012	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.18

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
015 COL. MORELOS				
001	015	001	EMILIANO HERNANDEZ BENITEZ	1.18
001	015	002	BALTAZAR R. LEYVA MANCILLA	1.18
001	015	003	PONPEYA	1.18
001	015	004	MANUEL ACUÑA	1.18
001	015	005	HUGO ARCE NORATO	1.18
001	015	006	JUAN RUIZ DE ALARCON	1.18
001	015	007	GUADALUPE VICTORIA	1.18
001	015	008	ELOISA NEGRETE	1.18
001	015	009	JESUS 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
016 COL. PROGRESO				
001	016	001	HERMANAS CLARISAS	1.18
001	016	002	ANDADOR YACATA	1.18
001	016	003	CDA. DR. JOSE ACEVEZ CHAVEZ	1.18
001	016	004	5 DE MAYO	1.18
001	016	005	JUAN NAVARRO	1.18
001	016	006	SAN FELIPE DE JESUS	1.18
001	016	007	CLEOFAS MENDOZA	1.18
001	016	008	EMILIANO HERNANDEZ	1.18
017 COL. LA ESTACION				
001	017	001	CANAL OTE.	1.50
001	017	002	AL PANTEON MUNICIPAL	1.50
001	017	003	CALZADA REYIREPAN OTE.	1.50

001	017	004	PLANTA DE GAS	1.50
001	017	005	PRIMERA CERRADA	1.50
001	017	006	SEGUNDA CERRADA	1.50
001	017	007	TERCERA CERRADA	1.50
001	017	008	ANDADOR SIN NOMBRE	1.50
001	017	009	SNDADOR SIN NOMBRE 2	1.50
001	017	010	CALLEJON SIN NOMBRE	1.50
001	017	011	CAMELLON	1.50
018 FRACCIONAMIENTO VILLAS MELISSA				
001	018	001	YASMIN	1.78
001	018	001	TULIPANES	1.78
001	018	001	BUGAMBILIAS	1.78
001	018	001	GIRASOLES	1.78
001	018	001	ORQUIDEAS	1.78
019 FRACCINAMIENTO PUERTA DEL SOL				
001	019	001	EMILIANO HERNANDEZ	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
001	019	007	TIERRA	1.78
001	019	008	JUPITER	1.78
020 FRACCIONAMIENTO VICENTE GUERRERO				
001	020	001	EJERCITO MEXICANO PTE.	1.78
001	020	002	MIGUEL HIDALGO	1.78
001	020	003	BENITO JUAREZ	1.78
001	020	004	JOSE MARIA MORELOS Y P.	1.78
001	020	005	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
001	020	006	JUAN N. ALVAREZ	1.78
001	020	007	FRANCISCO JAVIER MINA	1.78
001	020	008	JOSE MARIA IZAZAGA	1.78
021 FRACCIONAMIENTO VALLE DEL SOL				
001	021	001	ROGELIO GARCIA JUAREZ	1.78
001	021	002	EFREN PARADA ARIAS	1.78
001	021	003	LEANDRO GARDUÑO	1.78
001	021	004	ANTONIO HERNANDEZ Y RDEZ.	1.78

001	021	005	MANUEL M. REYNOSO	1.78
001	021	006	MA. SOLEDAD NEGRETE PEREZ	1.78
022 FRACCIONAMIENTO LAS CRUCES				
001	022	001	SIN NOMBRE	1.78
001	022	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
001	022	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
023 FRACCIONAMIENTO CHUPERIO				
001	023	001	PROYECCION 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 NUM 6	1.78
001	023	005	AL CAMPO DE LA LIGA REGIONAL	1.78
001	023	006	CALLE SIN NOMBRE NUM. 3	1.78
001	023	007	CANAL QUERENDITAS PTE.	1.78
024 FRACCIONAMIENTO 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
001	024	004	EMILIANO ZAPATA	1.78
025 FRACCIONAMIENTO TERESA SOTELO AVILA				
001	025	001	SIN NOMBRE	1.78
001	025	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
001	025	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
026 FRACCIONAMIENTO 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
027 FRACCIONAMIENTO LOS MANGOS				
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	
028 FRACCIONAMIENTO MODESTO MILIAN M.				
001	028	001	SIN NOMBRE	1.78
001	028	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.78
001	028	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
029 FRACCIONAMIENTO LOMAS DE LAS GALLINAS				
001	029	001	MARIANO MATAMOROS	1.78
001	029	002	AQUILES SERDAN CALLE SIN NOMBRE	1.78
001	029	003	ANDADOR 1	1.78
001	029	004	CANAL OTE.	1.78
030 FRACCIONAMIENTO EL REMANCE LAS QUERENDITAS				
001	030	001	LEON 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
031 FRACCIONAMIENTO ARTURO DOMINGUEZ R.				
001	031	001	ATENAS	1.78
001	031	002	CUSTODIO RAMIREZ	1.78
001	031	003	ANTIGUO CAMINO A CHACAMERITO	1.78
032 FRACCIONAMIENTO 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 ALARCON	1.78
001	032	007	HERMENEGILDO GALEANA	1.78
033 FRACCIONAMIENTO 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	PROLONGACION DEL SOL	1.78
001	033	005	SIN NOMBRE	1.78
034 FRACCIONAMIENTO ITZIMBARO				
001	034	001	KENT	1.78
001	034	002	HEIDE	1.78

001	034	003	CALLEJON MANILA	1.78
001	034	004	TOMMY	1.78
035 LOTIFICACION DE RANGEL VELAZQUEZ GARCIA				
001	035	001	CUAHULOTES	1.78
001	035	002	CASCALOTES	1.78
001	035	003	CUERAMOS	1.78
001	035	004	LOS BRASILES	1.78
001	035	005	CALLE DEL MAGISTERIO	1.78
001	035	006	LOS MANGOS	1.78
001	035	007	CALLE PROPUESTA 1	1.78
001	035	008	CALLE PROPUESTA 2	1.78
001	036	009	CALLE TIRINCHICUA	1.78
001	036	010	CALLE TIRIRICUA	1.78
001	036	011	CALLE HUIZACHE	1.78
001	036	012	CALLE CORONGORO	1.78
001	036	013	CALLE PROPUESTA 3	1.78
001	036	014	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
036 LOTIFICACION DE RANGEL VELAZQUEZ GARCIA (CAMPO SICSA)				
001	036	001	CALLE LEON TROTSKY	1.78
001	036	002	CALLE DEL SOL	1.78
001	036	003	CALLE FRANCISCO J. MUJICA	1.78
001	036	004	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
037 LOTIFICACION FELICITAS BRITO SANCHEZ				
001	037	001	CALLE GARDENIAS	1.78
001	037	002	CALLE YASMIN	1.78
001	037	003	CALLE TULIPANES	1.78
001	037	004	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
038 LOTIFICACION HERMELINDO SALGADO MARTINEZ				
001	038	001	CALLE BALTAZAR R. LEYVA M.	1.78
001	038	002	CALLE GARDENIAS	1.78
001	038	003	CALLE YASMIN	1.78
001	038	004	CALLE TULIPANES	1.78
001	038	005	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	1.78
039 COL. EL CALVARIO				
001	039	001	AV. JOSE INOCENTE LUGO OTE.	3.55
001	039	002	AV. PUNGARABATO OTE.	3.55
001	039	003	AV. ALVARO OBREGON	3.55

001	039	004	CALLE CUAUHTEMOC	3.55
001	039	005	CALLE IGNACIO ZARAGOZA	3.55
001	039	006	CALLE MARIANO MATAMOROS	3.55
001	039	007	CALLE HERMENEGILDO G.	3.55
001	039	008	CALLE MIGUEL HIDALGO Y C.	3.55
001	039	009	CALLE NICOLAS BRAVO	3.55
001	039	010	CALLE 5 DE FEBRERO	3.55
040 LOCALIDAD SINAHUA				
001	040	001	SIN NOMBRE	0.83
001	040	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	040	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
041 LOCALIDAD TANGANHUATO				
001	041	001	SIN NOMBRE	0.83
001	041	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	041	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
042 LOCALIDAD SANTA BARBARA				
001	042	001	SIN NOMBRE	0.83
001	042	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	042	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
043 LOCALIDAD CHACAMERITO				
001	043	001	SIN NOMBRE	0.83
001	043	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	043	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
044 LOCALIDAD LOS LIMONES				
001	044	001	SIN NOMBRE	0.83
001	044	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	044	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
045 LOCALIDAD JARIO Y PANTOJA				
001	045	001	SIN NOMBRE	0.83
001	045	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	045	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
046 LOCALIDAD EL COHETE				
001	046	001	SIN NOMBRE	0.83
001	046	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	046	00	TODAS LAS CALLES	0.83
047 LOCALIDAD LA BOLSA				
001	047	001	SIN NOMBRE	0.83

001	047	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	047	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
048 LOCALIDAD LAS JUNTAS DE CHACAMERO				
001	048	001	SIN NOMBRE	0.83
001	048	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	048	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
049 LOCALIDAD CHACAMERO GRANDE				
001	049	001	SIN NOMBRE	0.83
001	049	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	049	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
050 LOCALIDAD PLACERITOS				
001	050	001	SIN NOMBRE	0.83
001	050	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	050	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
051 LOCALIDAD TIERRA BLANCA				
001	051	001	SIN NOMBRE	0.83
001	051	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	051	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83
052 LOCALIDAD LAS QUERENDAS				
001	052	001	SIN NOMBRE	0.83
001	052	002	ANDADOR SIN NOMBRE	0.83
001	052	003	TODAS LAS CALLES SIN NOMBRE	0.83

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

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.

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. Claros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.



REGULAR.

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

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

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO.

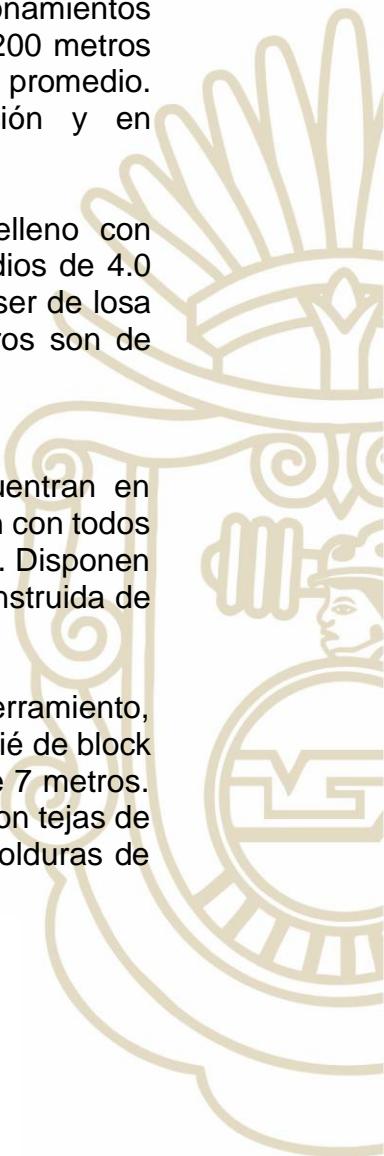
Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y 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, dasas 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.

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, trábes 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 trábes 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 anodinados 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 trábes 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 trábes 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 anodinados 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



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.

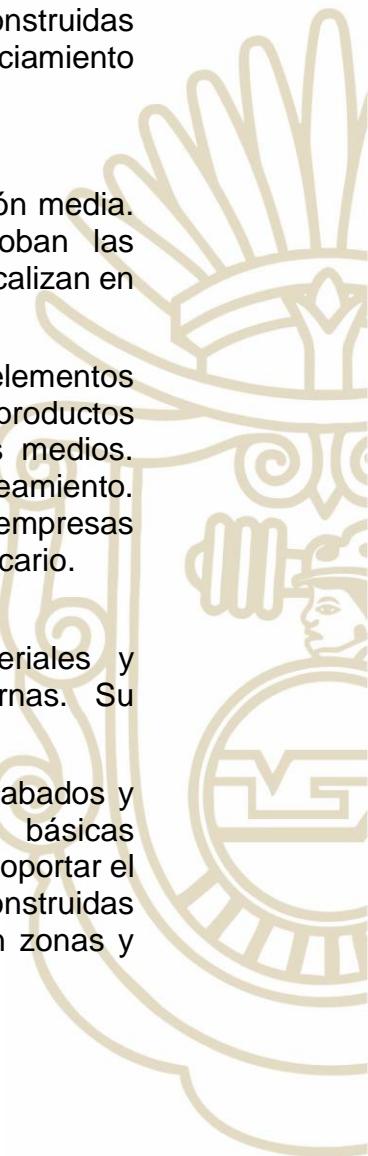
Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

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 techo 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	VALOR /M ² . (UMA)
		CONSTRUCCIÓN	
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.; 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 das 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, dasas de cerramiento, trábes 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.

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . (UMA)
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	4.14
	ELEVADORES COSTO POR PARADA	IEB	165.70
	ESCALERA ELÉCTRICA C/U.	IEC	982.60
	DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLE POR UNIDAD	INB	25.02

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.

DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE.

Contenedor especializado donde se almacenan líquidos inflamables como gasolina, diésel u otros carburantes, estos depósitos deben cumplir con altos estándares de seguridad y diseño estructural, ya que están expuestos a gases, vapores y emisiones derivados de los combustibles almacenados.

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 FÚTBOL	OCD	0.24
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	0.76
	CANCHA DE FRONTÓN	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.



CANCHAS DE FÚTBOL, BASQUETBOL, FRONTÓN, 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 2026.**

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**,





Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo 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 **2026**, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

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

DIPUTADO PRESIDENTE

ALEJANDRO CARABIAS ICAZA

DIPUTADA SECRETARIA

CATALINA APOLINAR SANTIAGO

DIPUTADO SECRETARIO

JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 434 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, DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)

