

# Gobierno del Estado de Puebla

## Secretaría de Gobernación

### Orden Jurídico Poblano

---

*Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como los Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado, para el Municipio de San Andrés Cholula*



## **REFORMAS**

---

### **Publicación**

### **Extracto del texto**

---

22/dic/2023	DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el cual expide la Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como los Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado, para el Municipio de San Andrés Cholula.
-------------	---

---

**CONTENIDO**

ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS URBANOS Y RÚSTICOS EN EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DOS MIL VEINTICUATRO..... 3

VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> PARA EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DOS MIL VEINTICUATRO ..... 4

TRANSITORIO ..... 5

**ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS URBANOS Y RÚSTICOS EN EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DOS MIL VEINTICUATRO**

ID	CLASIFICACIÓN	UBICACIÓN	TIPO	VALOR POR \$/m2
BANDA 1	BANDA 1	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 7,336.00
BANDA 2	BANDA 2	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 2,620.00
UC07	COMERCIAL MEDIA-ALTA	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 7,703.00
UC08-1	COMERCIAL MEDIA	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 6,602.00
UC08-2	COMERCIAL MEDIA-BAJA	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 3,406.00
UE215-1	EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL Y DEPORTIVO	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 5,240.00
UH02-1	HABITACIONAL RESIDENCIAL	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 7,923.00
UH02-2	HABITACIONAL RESIDENCIAL	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 6,288.00
UH03-1	HABITACIONAL MEDIO	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 4,952.00
UH03-2	HABITACIONAL MEDIO	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 3,039.00
UH04-1	HABITACIONAL ECONÓMICO	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 2,500.00
UH04-2	HABITACIONAL ECONÓMICO	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 800.00
UH04-4	HABITACIONAL ECONÓMICO	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 1,500.00
UH06-1	HABITACIONAL POPULAR PROGRESIVO	SAN ANDRÉS CHOLULA	SUBURBANO	\$ 475.00
UH06-2	HABITACIONAL POPULAR PROGRESIVO	SAN ANDRÉS CHOLULA	SUBURBANO	\$ 360.00
UI211	COMERCIAL BAJA	SAN ANDRÉS CHOLULA	URBANO	\$ 1,300.00
ID	CLASIFICACIÓN	UBICACIÓN	TIPO	VALOR POR \$/Ha.
UR16	RÚSTICO (Ha)	SAN ANDRÉS CHOLULA	RÚSTICO	\$ 240,000.00

1. Para efectos de la generación de la base de impuesto predial, los predios donde la base gravable vigente al Ejercicio Fiscal 2024 cumplan con el rango de valor de \$700,000.00 hasta \$1'500,000.00 y el uso sea agrícola en su totalidad, se aplicará el valor UH06-2, previo dictamen de la autoridad competente.

2. Los nuevos fraccionamientos que se identifiquen o construyan, se les asignarán los valores catastrales de las zonas autorizadas según su tipo.

3. A las áreas comunes de fraccionamientos se aplicará el factor de 0.7.

## VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN POR M<sup>2</sup> PARA EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DOS MIL VEINTICUATRO

TIPO	CALIDAD	CLAVE	Valor \$/m <sup>2</sup> ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			Bueno	Regular	Malo		
ANTIGUO	Histórica	Especial	AH01	\$8,120.64	\$6,089.90	\$4,872.15	
		Superior	AH02	\$4,806.83	\$3,604.25	\$2,884.57	
		Media	AH03	\$3,958.84	\$2,968.55	\$2,262.86	
	Regional	Media	AR04	\$3,975.17	\$2,981.38	\$2,385.34	
		Económica	AR05	\$2,528.10	\$1,896.34	\$1,517.92	
	Habitacional	Regional	Superior	MR06	\$5,916.10	\$4,437.08	\$3,550.59
			Económica	MR07	\$4,568.80	\$3,426.98	\$2,741.18
			Residencial plus	MH08	\$10,887.98	\$8,166.51	\$6,533.96
		Horizontal	Residencial	MH09	\$8,624.66	\$6,469.03	\$5,175.73
			Media	MH10	\$6,929.60	\$5,197.82	\$4,158.00
Económica			MH11	\$5,084.82	\$3,813.88	\$3,050.68	
Interés social			MH12	\$4,523.02	\$3,392.00	\$2,713.60	
Progresiva			MH13	\$3,529.80	\$2,647.88	\$2,117.88	
Minima			MH14	\$1,834.86	\$1,375.58	\$1,100.28	
Precaria			MH15	\$2,022.48	\$1,517.92	\$1,212.64	
Lujo			MH16	\$13,314.18	\$9,985.25	\$7,987.69	
Superior			MH17	\$11,620.33	\$8,715.28	\$6,972.46	
Media			MH18	\$9,810.21	\$7,358.26	\$5,889.58	
Económica			MH19	\$5,177.04	\$3,882.78	\$3,106.86	
Interés social			MH20	\$4,582.38	\$3,436.52	\$2,748.58	
Comercial (servicios y productos)		Plaza (plaza comercial, tienda departamental y mercado).	Lujo	MC21	\$6,759.43	\$5,070.45	\$4,055.66
			Superior	MC22	\$6,070.07	\$4,553.72	\$3,642.74
			Media	MC23	\$5,367.88	\$4,026.50	\$3,221.66
	Estacionamiento	Económica	MC24	\$4,833.60	\$3,625.20	\$2,900.16	
		Progresiva	MC25	\$2,900.16	\$2,175.12	\$1,740.52	
		Superior	MC26	\$3,415.29	\$2,561.47	\$2,049.41	
	Oficina	Media	MC27	\$3,335.97	\$2,503.15	\$2,001.58	
		Económica	MC28	\$2,680.74	\$2,009.76	\$1,609.08	
		Lujo	MC29	\$9,498.19	\$7,123.35	\$5,697.98	
	Industrial	Pesada	Superior	MC30	\$8,004.00	\$6,002.42	\$4,803.33
			Media	MC31	\$7,405.63	\$5,554.51	\$4,444.08
			Económica	MC32	\$5,995.36	\$4,497.58	\$3,597.64
Mediana		Superior	M33	\$7,330.97	\$5,498.52	\$4,399.75	
		Media	M34	\$5,365.55	\$4,024.16	\$3,220.50	
		Media	M35	\$4,311.76	\$3,234.38	\$2,587.73	
Ligera		Económica	M36	\$3,037.96	\$2,279.00	\$1,823.20	
		Económica	M37	\$2,318.22	\$1,738.40	\$1,390.72	
		Bajo	M38	\$1,460.26	\$1,095.19	\$877.04	
Especial		Hotel - hospital	Lujo	ME39	\$11,477.61	\$8,608.21	\$6,887.73
			Superior	ME40	\$10,192.21	\$7,644.74	\$6,115.56
			Media	ME41	\$9,408.38	\$7,056.87	\$5,645.49
	Educación	Económica	ME42	\$5,614.82	\$4,211.38	\$3,369.74	
		Superior	ME43	\$6,983.38	\$5,237.24	\$4,190.96	
		Media	ME44	\$4,932.81	\$3,699.90	\$2,960.38	
	Auditorio Gimnasio	Económica	ME45	\$3,274.34	\$2,457.08	\$1,965.24	
		Precaria	ME46	\$2,929.78	\$2,196.32	\$1,757.48	
		Especial	ME47	\$10,916.56	\$8,187.13	\$6,550.64	
	Obras complementarias	Albercas	Superior	ME48	\$9,824.79	\$7,368.30	\$5,896.27
			Media	ME49	\$4,804.50	\$3,603.08	\$2,883.40
			Económica	ME50	\$2,850.34	\$2,138.02	\$1,710.84
Cisternas		Lujo	MO51	\$6,454.41	\$4,609.71	\$3,688.23	
		Superior	MO52	\$4,795.17	\$3,596.09	\$2,876.40	
		Media	MO53	\$3,257.82	\$2,443.66	\$1,954.93	
Pavimentos		Económica	MO54	\$1,899.52	\$1,424.64	\$1,140.56	
		Doble Acero	MO55	\$4,185.80	\$3,139.35	\$2,511.70	
		Concreto	MO56	\$2,480.60	\$1,860.72	\$1,488.58	
Césped		Tabique	MO57	\$2,281.75	\$1,711.87	\$1,369.72	
		Adoquin	MO58	\$525.45	\$394.36	\$314.38	
		Concreto	MO59	\$504.34	\$378.81	\$303.27	
Cobertizo	Asfalto	MO60	\$393.25	\$295.49	\$236.62		
	Revestimiento	MO61	\$186.63	\$139.97	\$112.20		
	Único	MO62	\$87.98	\$65.72	\$51.94		
Bardas	Tecnoestructura	MO63	\$2,530.00	\$1,897.50	\$1,518.00		
	Regional (Teja)	MO64	\$1,370.00	\$1,027.50	\$822.00		
	Económico	MO65	\$1,390.72	\$1,043.04	\$835.28		
Áreas comunes o accesorias (Hab. /Vertical)	Bajo	MO66	\$835.28	\$625.40	\$501.38		
	Prefabricadas	MO67	\$1,200.00	\$900.00	\$720.00		
	Con Acabados	MO68	\$1,710.00	\$1,282.50	\$1,026.00		
Sin Acabados	Sin Acabados	MO69	\$1,225.00	\$918.75	\$735.00		
	Lujo	MO70	\$4,376.00	\$3,282.00	\$2,625.60		
	Superior	MO71	\$3,487.00	\$2,615.25	\$2,092.20		
Media	MO72	\$2,095.00	\$1,571.25	\$1,257.00			

Esta tabla determina los elementos que se encuentran establecidos en el Manual de Valuación Catastral para el Estado de Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día quince de diciembre de dos mil ocho, por lo que sus definiciones y procedimiento para el avalúo respectivo, tendrán su fundamento en el referido Manual y la motivación la constituyen los aspectos específicos que se derivan de las condiciones particulares del inmueble.

Para efecto de determinar el estado de conservación, se deberán de observar los lineamientos establecidos en la NORMA TÉCNICA PARA LA ASIGNACIÓN DE CLAVE CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS (CCI) ICEP-NT-CAT-001-2008 Y DE PREDIOS RÚSTICOS (CCR) ICEPNT-CAT-002-2008; así como en el MANUAL DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA EL ESTADO DE PUEBLA. Publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Puebla de fecha 15 de diciembre de 2008.

## **TRANSITORIO**

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el cual expide la Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como los Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado, para el Municipio de San Andrés Cholula; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el viernes 22 de diciembre de 2023, Número 16, Vigésima Sección, Tomo DLXXXIV).

**ÚNICO.** El presente Decreto deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y regirá del primero de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, o hasta en tanto entre en vigor el que regirá para el siguiente Ejercicio Fiscal.

**EL GOBERNADOR SUBSTITUTO** hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de diciembre de dos mil veintitrés. Diputado Presidente. **JUAN ENRIQUE RIVERA REYES.** Rúbrica. Diputada Vicepresidenta. **MARÍA GUADALUPE LEAL RODRÍGUEZ.** Rúbrica. Diputado Vicepresidente. **EDGAR VALENTÍN GARMENDIA DE LOS SANTOS.** Rúbrica. Diputado Secretario. **GERARDO HERNÁNDEZ ROJAS.** Rúbrica. Diputada Secretaria. **MARÍA RUTH ZÁRATE DOMÍNGUEZ.** Rúbrica.

Por lo tanto, con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los dieciocho días del mes de diciembre de dos mil veintitrés. El Gobernador Substituto del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO SERGIO SALOMÓN CÉSPEDES PEREGRINA.** Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO JAVIER AQUINO LIMÓN.** Rúbrica.