



# PODER LEGISLATIVO

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

## CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 06 de diciembre del 2022, 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 Copanatoyac, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:

### I. ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio número MCG/298/2022, del 13 de octubre de 2022, el Ciudadano Ing. Eleuterio Reyes Calleja, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copanatoyac**, 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, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023.*

*Que el Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 18 de octubre del año 2022, tomó conocimiento de la iniciativa de decreto de referencia, habiéndose turnado en términos del artículo 242 último párrafo, así como en lo dispuesto en los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, mediante oficio LXIII/2DO/SSP/DPL/0263-22/2022, de esa misma fecha, suscrito por la Diputada Yanelly Hernández Martínez, Presidenta de la Mesa Directiva de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de ley respectivo.*



# PODER LEGISLATIVO

## II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

*La Comisión realizó el análisis de esta iniciativa con proyecto de decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:*

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

*En el apartado denominado “Consideraciones” los y las 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”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Tercera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.*

*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 2023 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.*

## III. CONSIDERACIONES

*Que 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, 235 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 referencia para el Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2023, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con proyecto de decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión extraordinaria de cabildo de fecha 11 de octubre de 2022, de la que se desprende que los y las integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas*



## PODER LEGISLATIVO

de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Copanoyac**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número MCG/PM/295/2022, fechado el 6 de octubre de 2022, el H. Ayuntamiento de **Copanoyac**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2023; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1024/2022, de fecha 06 de octubre de 2022, emite contestación de la manera siguiente: **“cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”**

### IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**“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 2023, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

**SEGUNDO.-** Que tratándose de predios urbanos se procede a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de tener una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las 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 en explotación forestal; terrenos en monte alto sin explotación forestal, y terrenos en explotación minera; así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como: disponibilidad de la infraestructura de riego, proximidad de caminos, carreteras, puertos o



## PODER LEGISLATIVO

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:** habitacional, comercial; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, regular y buena, **Comercial;** precaria, económica, regular y buena, se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2023.

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

**CUARTO.-** Para efectos de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, 20 y 25 fracción I del Reglamento 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, debe realizar entre otras actividades el estudio de mercado 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 de Copanatoyac, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del Municipio, tomando en cuenta el método del estudio 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 **24.97 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **5.59 %**.

Cabe mencionar que se considera una tasa de **12 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2023; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 40% en el mes de enero, el 25% en febrero y el 10% en marzo, considerando el 50% únicamente para Personas Adultas Mayores que Cuenten Con la Credencial de INAPAM, jubilados y pensionados, jefas de familia, padres solteros y personas con capacidades diferentes.

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



## PODER LEGISLATIVO

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9, fracción II, inciso b) del Reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral 01, estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, a la cabecera municipal con sus colonias y barrios junto con todas las localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:

### SECTOR CATASTRAL 000

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200001	Terrenos rústicos

### SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200002	Copanatoyac
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200003	Tlacotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200004	Col. Nuevo Igualapa, Anexo de Tlacotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200005	Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200006	Col. las Palmas, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200007	Col. Xaltemec, anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200008	Col. Buena Vista, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200009	Col. 5 de mayo, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200010	Llano Escondido
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200011	San Agustín Ocoapa, Anexo de Ocoapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200012	Ocotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200013	Col. Vista Alegre, Anexo de Ocotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200014	Col. Chalmita, Anexo de Ocotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200015	El Ocotito, Anexo de Ocotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200016	Santa Cruz
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200017	Col. Santiago Apóstol, Anexo de Santa Cruz
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200018	La Concepción
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200019	Plan de San Miguel
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200020	Tenexcalcingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200021	San Vicente Amole
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200022	Col. San Marcos, Anexo de San Vicente
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200023	la asunción
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200024	Cozondiapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200025	Guacamaya
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200026	Quiahuitepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200027	Totohuehuetlan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200028	Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200029	Buena Vista Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200030	La Reforma, Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200031	Costilla del Cerro
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200032	Loma Bonita



## PODER LEGISLATIVO

Clave entidad	Nombre entidad	Clave municipio	Nombre municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200033	Plan de San Juan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200034	Santa Anita
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200035	Plan de Lagunilla
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200036	Platanar
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200037	Rancho Escondido
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200038	Col. San Gabriel Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200039	Col. Jesus de Nazaret Anexo de Potoichan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200040	Tlalquetzalapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200041	Zacazonapa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200042	Cuautololo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200043	Zacaixtlahuacan
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200044	Cacahuatepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200045	Yelotepec
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200046	La Trinchera
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200047	Xitomatla
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200048	Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200049	Ocotillo Anexo de Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200050	Col. de Guadalupe Anexo de Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200051	Santa Cruz Anexo de Ocotequila
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200052	Teuistskojtla
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200052	Patlicha Centro
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200053	Col. Tepeyac (Patlicha)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200054	Col. San Martin (Patlicha)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200055	Col. Santa Cruz Verde (Patlicha)
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200056	Oztocingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200057	Las Cruces
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200058	Vista Hermosa
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200059	Crucero de Oztocingo
12	Guerrero	20	Copanatoyac	12200060	Nuevo Renacimiento Anexo de Cuautololo

**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:



## PODER LEGISLATIVO

### A). FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.80 a 1.20

TIPO DE PREDIO	FACTOR
<i>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio</i>	1.20
<i>Predio con frente a calle promedio</i>	1.00
<i>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</i>	0.80

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

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

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

### C). FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFe=Fe/8$$

Fe: Frente del lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

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

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

$$Fir=Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

	<b>DESNIVEL POR METRO</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR DE CASTIGO</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
 	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:

	<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
 	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.



## PODER LEGISLATIVO

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

<b>DESNIVEL O ALTURA EN METROS</b>	<b>PENDIENTE %</b>	<b>FACTOR APLICABLE</b>
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

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

<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>	<b>Relación de Supo</b>	<b>Facto Supo</b>
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



# PODER LEGISLATIVO

$$Ffo = \sqrt{Rreg / STo}$$

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



## PODER LEGISLATIVO

### FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

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

**Fed**= Factor por Edad.

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

**E**= Edad Estimada de la Construcción.

**NOVENO.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, segundo párrafo de la Ley Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **MCG/PM/295/2022**, fechado el **06 de Octubre 2022**, 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 **SFA/SI/CGC/1024/2022** de fecha **06 de octubre de 2022**, emite contestación de la manera siguiente: **“por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla, de conformidad con lo que establece el artículo 34 de la citada Ley.”**

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y 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, al tenor de las siguientes:

### V. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria 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 **Copanatoyac**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023, 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.

Que el Ayuntamiento Municipal de **Copanatoyac**, 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



## PODER LEGISLATIVO

40% en el mes de enero, el 25% en febrero y el 10% en marzo; 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 aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2023.

Que los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los y las contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que en el análisis de la iniciativa se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; sobre Adquisición de Inmuebles; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.

Que esta 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 2022**, para que el incremento del próximo año 2023 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.

Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se homologa la tasa de **12 al millar** que se aplicarán para el 2023, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:



## PODER LEGISLATIVO

**“ARTÍCULO TERCERO. Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del municipio de Copanatoyac, Guerrero para el ejercicio fiscal 2023, 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 a juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, en cuanto al cobro del impuesto predial, considera procedente aprobar las propuestas de Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción, respetando la facultad constitucional establecida en el artículo 115 de nuestra Carta Magna.*

*Que 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, tomándose en cuenta los métodos de estudio de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite determinar valores catastrales del Suelo más veraces y acordes con la realidad. para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal de **Copanatoyac**, con apoyo del personal de valuación **Levantamientos Topográficos, Diseño y Construcción**, se dio a la tarea de realizar una investigación de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas urbanas del municipio, tomando en cuenta el método del estudio 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 **24.97 %** con respecto a los valores de mercado y tratándose de valores de construcción representan un promedio de **5.59 %**, documento anexo a la iniciativa que se dictamina”.*

Que en sesiones de fecha 06 de diciembre del 2022, 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



## 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 Copanatoyac, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023. 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 367 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 COPANAToyac, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.**

**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 **Copanatoyac**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2023, en los siguientes términos:



## PODER LEGISLATIVO

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

#### SECTOR CATASTRAL 000

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA.
000	1	Terrenos de Riego.	35.00
000	2	Terrenos de Humedad.	32.00
000	3	Terrenos de Temporal.	30.00
000	4	Terrenos de Agostadero Laborable.	29.00
000	5	Terrenos de Agostadero Cerril.	31.00
000	6	Terrenos de monte alto sin explotación forestal.	37.00
000	7	Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.	37.00

#### 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.



## PODER LEGISLATIVO

### 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 EXPLOTACION 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.

## II. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

### SECTOR CATASTRAL 001

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.

SECTOR	COLONIA/ BARRIO	CALLE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2 EN UMA
No. de Código			Ubicación	
<b>001 CENTRO</b>				
001	001	001	Álvarez	1.50
001	001	002	Guerrero	1.50
001	001	003	Independencia	1.50
001	001	004	Morelos	1.50
001	001	005	Hidalgo	1.50
001	001	006	Porfirio Díaz	1.50
001	001	007	Ing. Jorge Sánchez Mejorada	1.50
<b>002 BARRIO EL PINO</b>				
001	002	001	Morelos Sur	1.50
001	002	002	Bravo	1.50
<b>003 BARRIO SAN ISIDRO</b>				



## PODER LEGISLATIVO

001	003	001	Cuauhtémoc	1.50
<b>004 BARRIO 3 DE MAYO</b>				
001	004	001	Santa Cruz	1.50
<b>005 BARRIO SAN JOSÉ</b>				
001	005	001	Ignacio Manuel Altamirano	1.50
<b>006 BARRIO DE LA LUZ</b>				
001	006	001	Oriente	1.50
001	006	002	Avenida Norte	1.50
001	006	003	Zapatista	1.50
001	006	004	2 de octubre	1.50

<b>007 BARRIO EL CALVARIO</b>				
001	007	001	Calvario	1.50
<b>008 BARRIO BUENA VISTA</b>				
001	008	001	Buena Vista	1.50
<b>009 BARRIO AHUATESPEC</b>				
001	009	001	Barrio Ahuatepec	1.50
<b>010 BARRIO SAN FRANCISCO</b>				
001	010	001	Barrio San Francisco	1.50
<b>011 BARRIO SANTA CRUZ</b>				
001	011	001	Barrio Santa Cruz	1.50
<b>012 BARRIO SAN ANTONIO</b>				
001	012	001	Barrio San Antonio	1.50
<b>013 BARRIO TAMARINDO</b>				
001	013	001	Barrio tamarindo	1.50
<b>014 BARRIO LA PROVIDENCIA</b>				
001	014	001	Barrio la providencia	1.50
<b>LOCALIDADES</b>				
<b>015 TLACOTEPEC</b>				
001	015	001	Sin nombre	1.50
001	015	002	Andador sin nombre	1.50
001	015	003	Todas las calles	1.50
<b>016 COLONIA NUEVO IGUALAPA, ANEXO DE TLACOTEPEC</b>				
001	016	001	Sin nombre	1.50
001	016	002	Andador sin nombre	1.50
001	016	003	Todas las calles	1.50



## PODER LEGISLATIVO

<b>017 OCOAPA</b>				
001	017	001	Sin nombre	1.50
001	017	002	Andador sin nombre	1.50
001	017	003	Todas las calles	1.50
<b>018 COL. LAS PALMAS, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	018	001	Sin nombre	1.50
001	018	002	Andador sin nombre	1.50
001	018	003	Todas las calles	1.50
<b>019 COL. XALTEMEC, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	019	001	Sin nombre	1.50
001	019	002	Andador sin nombre	1.50
001	019	003	Todas las calles	1.50
<b>020 COL. BUENA VISTA, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	020	001	Sin nombre	1.50
001	020	002	Andador sin nombre	1.50
001	020	003	Todas las calles	1.50
<b>021 COL. 5 DE MAYO, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	021	001	Sin nombre	1.50
001	021	002	Andador sin nombre	1.50
001	021	003	Todas las calles	1.50
<b>022 LLANO ESCONDIDO</b>				
001	022	001	Sin nombre	1.50
001	022	002	Andador sin nombre	1.50
001	022	003	Todas las calles	1.50
<b>023 COL. SAN AGUSTÍN OCOAPA, ANEXO DE OCOAPA</b>				
001	023	001	Sin nombre	1.50
001	023	002	Andador sin nombre	1.50
001	023	003	Todas las calles	1.50
<b>024 OCOTEPEC</b>				
001	024	001	Sin nombre	1.50
001	024	002	Andador sin nombre	1.50
001	024	003	Todas las calles	1.50
<b>025 COL. VISTA ALEGRE ANEXO DE OCOTEPEC</b>				
001	025	001	Sin nombre	1.50
001	025	002	Andador sin nombre	1.50
001	025	003	Todas las calles	1.50
<b>026 COL. CHALMITA, ANEXO DE OCOTEPEC</b>				



## PODER LEGISLATIVO

001	026	001	Sin nombre	1.50
001	026	002	Andador sin nombre	1.50
001	026	003	Todas las calles	1.50
<b>027 EL OCOTITO, ANEXO DE OCOTEPEC</b>				
001	027	001	Sin nombre	1.50
001	027	002	Andador sin nombre	1.50
001	027	003	Todas las calles	1.50
<b>028 SANTA CRUZ</b>				
001	028	001	Sin nombre	1.50
001	028	002	Andador sin nombre	1.50
001	028	003	Todas las calles	1.50
<b>029 COL. SANTIAGO APÓSTOL, ANEXO DE SANTA CRUZ</b>				
001	029	001	Sin nombre	1.50
001	029	002	Andador sin nombre	1.50
001	029	003	Todas las calles	1.50
<b>030 LA CONCEPCIÓN</b>				
001	030	001	Sin nombre	1.50
001	030	002	Andador sin nombre	1.50
001	030	003	Todas las calles	1.50
<b>031 PLAN DE SAN MIGUEL</b>				
001	031	001	Sin nombre	1.50
001	031	002	Andador sin nombre	1.50
001	031	003	Todas las calles	1.50
<b>032 TENEXCALCINGO</b>				
001	032	001	Sin nombre	1.50
001	032	002	Andador sin nombre	1.50
001	032	003	Todas las calles	1.50
<b>033 SAN VICENTE AMOLE</b>				
001	033	001	Sin nombre	1.50
001	033	002	Andador sin nombre	1.50
001	033	003	Todas las calles	1.50
<b>034 COL. SAN MARCOS, ANEXO DE SAN VICENTE</b>				
001	034	001	Sin nombre	1.50
001	034	002	Andador sin nombre	1.50
001	034	003	Todas las calles	1.50
<b>035 LA ASUNCIÓN</b>				
001	035	001	Sin nombre	1.50



## PODER LEGISLATIVO

001	035	002	Andador sin nombre	1.50
001	035	003	Todas las calles	1.50
<b>036 COZONDIAPA</b>				
001	036	001	Sin nombre	1.50
001	036	002	Andador sin nombre	1.50
001	036	003	Todas las calles	1.50
<b>037 GUACAMAYA</b>				
001	037	001	Sin nombre	1.50
001	037	002	Andador sin nombre	1.50
001	037	003	Todas las calles	1.50
<b>038 QUIAHUILTEPEC</b>				
001	038	001	Sin nombre	1.50
001	038	002	Andador sin nombre	1.50
001	038	003	Todas las calles	1.50
<b>039 TOTOHUEHUETLAN</b>				
001	039	001	Sin nombre	1.50
001	039	002	Andador sin nombre	1.50
001	039	003	Todas las calles	1.50
<b>040 POTOICHAN</b>				
001	040	001	Sin nombre	1.50
001	040	002	Andador sin nombre	1.50
001	040	003	Todas las calles	1.50
<b>041 BUENA VISTA ANEXO DE POTOICHAN</b>				
001	041	001	Sin nombre	1.50
001	041	002	Andador sin nombre	1.50
001	041	003	Todas las calles	1.50
<b>042 LA REFORMA ANEXO DE POTOICHAN</b>				
001	042	001	Sin nombre	1.50
001	042	002	Andador sin nombre	1.50
001	042	003	Todas las calles	1.50
<b>043 COSTILLA DEL CERRO</b>				
001	043	001	Sin nombre	1.50
001	043	002	Andador sin nombre	1.50
001	043	003	Todas las calles	1.50
<b>044 LOMA BONITA</b>				
001	044	001	Sin nombre	1.50
001	044	002	Andador sin nombre	1.50



## PODER LEGISLATIVO

001	044	003	Todas las calles	1.50
<b>045 PLAN DE SAN JUAN</b>				
001	045	001	Sin nombre	1.50
001	045	002	Andador sin nombre	1.50
001	045	003	Todas las calles	1.50
<b>046 SANTA ANITA</b>				
001	046	001	Sin nombre	1.50
001	046	002	Andador sin nombre	1.50
001	046	003	Todas las calles	1.50
<b>047 PLAN DE LAGUNILLA</b>				
001	047	001	Sin nombre	1.50
001	047	002	Andador sin nombre	1.50
001	047	003	Todas las calles	1.50
<b>048 PLATANAR</b>				
001	048	001	Sin nombre	1.50
001	048	002	Andador sin nombre	1.50
001	048	003	Todas las calles	1.50
<b>049 RANCHO ESCONDIDO</b>				
001	049	001	Sin nombre	1.50
001	049	002	Andador sin nombre	1.50
001	049	003	Todas las calles	1.50
<b>050 TLALQUETZALAPA</b>				
001	050	001	Sin nombre	1.50
001	050	002	Andador sin nombre	1.50
001	050	003	Todas las calles	1.50
<b>051 COL. SAN GABRIEL ANEXO DE POTOICHAN</b>				
001	051	001	Sin nombre	1.50
001	051	002	Andador sin nombre	1.50
001	051	003	Todas las calles	1.50
<b>052 COL. JESÚS DE NAZARET ANEXO DE POTOICHAN</b>				
001	052	001	Sin nombre	1.50
001	052	002	Andador sin nombre	1.50
001	052	003	Todas las calles	1.50
<b>053 ZACAZONAPA</b>				
001	053	001	Sin nombre	1.50
001	053	002	Andador sin nombre	1.50
001	053	003	Todas las calles	1.50



## PODER LEGISLATIVO

<b>054 CUAUTOLOLO</b>				
001	054	001	Sin nombre	1.50
001	054	002	Andador sin nombre	1.50
001	054	003	Todas las calles	1.50
<b>055 ZACAIXTLAHUACAN</b>				
001	055	001	Sin nombre	1.50
001	055	002	Andador sin nombre	1.50
001	055	003	Todas las calles	1.50
<b>056 CACAHUATEPEC</b>				
001	056	001	Sin nombre	1.50
001	056	002	Andador sin nombre	1.50
001	056	003	Todas las calles	1.50
<b>057 YELOTEPEC</b>				
001	057	001	Sin nombre	1.50
001	057	002	Andador sin nombre	1.50
001	057	003	Todas las calles	1.50
<b>058 LA TRINCHERA</b>				
001	058	001	Sin nombre	1.50
001	058	002	Andador sin nombre	1.50
001	058	003	Todas las calles	1.50
<b>059 XITOMATLA</b>				
001	059	001	Sin nombre	1.50
001	059	002	Andador sin nombre	1.50
001	059	003	Todas las calles	1.50
<b>060 OCOTEQUILA</b>				
001	060	001	Sin nombre	1.50
001	060	002	Andador sin nombre	1.50
001	060	003	Todas las calles	1.50
<b>061 OCOTILLO ANEXO DE OCOTEQUILA</b>				
001	061	001	Sin nombre	1.50
001	061	002	Andador sin nombre	1.50
001	061	003	Todas las calles	1.50
<b>062 COL. DE GUADALUPE ANEXO DE OCOTEQUILA</b>				
001	062	001	Sin nombre	1.50
001	062	002	Andador sin nombre	1.50
001	062	003	Todas las calles	1.50
<b>063 SANTA CRUZ ANEXO DE OCOTEQUILA</b>				



## PODER LEGISLATIVO

001	063	001	Sin nombre	1.50
001	063	002	Andador sin nombre	1.50
001	063	003	Todas las calles	1.50
<b>064 TEUISTSKOJTLA</b>				
001	064	001	Sin nombre	1.50
001	064	002	Andador sin nombre	1.50
001	064	003	Todas las calles	1.50
<b>065 PATLICHA CENTRO</b>				
001	065	001	Sin nombre	1.50
001	065	002	Andador sin nombre	1.50
001	065	003	Todas las calles	1.50
<b>066 COL. TEPEYAC (PATLICHA)</b>				
001	066	001	Sin nombre	1.50
001	066	002	Andador sin nombre	1.50
001	066	003	Todas las calles	1.50
<b>067 COL. SAN MARTIN (PATLICHA)</b>				
001	067	001	Sin nombre	1.50
001	067	002	Andador sin nombre	1.50
001	067	003	Todas las calles	1.50
<b>068 COL. SANTA CRUZ VERDE (PATLICHA)</b>				
001	068	001	Sin nombre	1.50
001	068	002	Andador sin nombre	1.50
001	068	003	Todas las calles	1.50
<b>069 OZTOCINGO</b>				
001	069	001	Sin nombre	1.50
001	069	002	Andador sin nombre	1.50
001	069	003	Todas las calles	1.50
<b>070 LAS CRUCES</b>				
001	070	001	Sin nombre	1.50
001	070	002	Andador sin nombre	1.50
001	070	003	Todas las calles	1.50
<b>071 VISTA HERMOSA</b>				
001	071	001	Sin nombre	1.50
001	071	002	Andador sin nombre	1.50
001	071	003	Todas las calles	1.50
<b>072 CRUCERO DE OZTOCINGO</b>				
001	072	001	Sin nombre	1.50



## PODER LEGISLATIVO

001	072	002	Andador sin nombre	1.50
001	072	003	Todas las calles	1.50
<b>073 NUEVO RENACIMIENTO ANEXO DE CUAUTOLOLO</b>				
001	073	001	Sin nombre	1.50
001	073	002	Andador sin nombre	1.50
001	073	003	Todas las calles	1.50

### III. TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2023.

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

##### USO HABITACIONAL

##### PRECARIA

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida, ubicada por lo general en asentamientos irregulares o en lugares en donde no existan servicios de infraestructura urbana completos, sin traza urbana definida y, localizados en la periferia de las ciudades.

Construida con materiales de mala calidad; sin cimentación; con estructuras de madera o sin estructuras; muros de carrizo, palma, lámina negra, cartón, adobe o madera; techos de vigía y palma, vigías o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3 metros.

##### ECONÓMICA

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

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



## PODER LEGISLATIVO

Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

### **REGULAR**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con la mayoría de los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120 m<sup>2</sup> 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.

### **BUENA**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Superficie entre 200 y 500 m<sup>2</sup> 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 armado, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.



## PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
H A B I T A C I O N A L	PRECARIA	HAA	2.50
	ECONÓMICA	HAB	2.50
	REGULAR	HAC	2.50
	BUENA	HAD	3.50

### USO COMERCIAL

#### ECONÓMICA

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

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

#### REGULAR

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

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



## PODER LEGISLATIVO

### **BUENA**

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

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

### **MUY BUENA**

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

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo.

Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, 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.



## PODER LEGISLATIVO

USO	CLASE	CLAVE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M2 EN UMA
C O M E R C I A L	ECONÓMICA	COA	2.50
	REGULAR	COB	2.50
	BUENA	COC	2.50
	MUY BUENA	COD	3.50

### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente decreto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del 01 de enero del 2023.

**ARTICULO SEGUNDO.** 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 Suelo y Construcción se publicarán en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero.

**ARTÍCULO TERCERO.** Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Copanatoyac, Guerrero para el Ejercicio Fiscal 2023, 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.

**ARTÍCULO CUARTO.** En términos de lo dispuesto por la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Copanatoyac**, Guerrero, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.



## PODER LEGISLATIVO

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copanatoyac**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

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

**DIPUTADA PRESIDENTA**

**YANELLY HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**MASEDONIO MENDOZA BASURTO**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**RICARDO ASTUDILLO CALVO**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 367 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 COPANATUYAC, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.)