



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 19 y concluida el 20 de diciembre del 2024, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copala, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, 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, realizaron 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 el 2025 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 **Copala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/007/2024 de fecha 15 de noviembre de 2024, la Ciudadana Profa. María del Rosario Zúñiga De la Rosa, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copala, Guerrero**, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 26 de noviembre del año 2024, 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/1ER/SSP/DPL/0317/2024** de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso, y por mandato de la Mesa Directiva de esta soberanía, a la Comisión Ordinaria de Hacienda, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano



y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

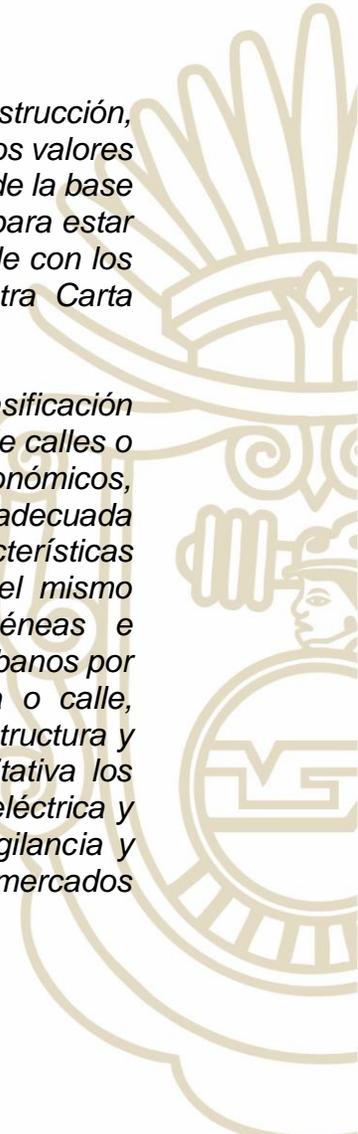
Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 31 de octubre de 2024, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **UNANIMIDAD** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Copala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal **2025**.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copala, 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 2025, 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 procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en zonas 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 monte alto en explotación forestal; 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, regular y buena, y obras complementarias; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, Rústico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2025.*

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 cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, se presenta el presente Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcciones con vigencia para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales no presentan ningún incremento con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del estado de Guerrero para el ejercicio fiscal de 2024; así mismo la tasa propuesta para el cobro del impuesto predial del año 2025 es del **9.50 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2025; del mismo modo se continuará apoyando al contribuyente la totalidad del impuesto predial del ejercicio con el descuento del 12% en el mes de enero, el 10% en Febrero y el 8% 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 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) del reglamento de la Ley número 266 de Catastro para los municipio de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establecen una zona catastral, **estableciendo dos sectores catastrales dentro de la misma, agrupando a los terrenos rústicos en el sector catastral 000, y a la cabecera municipal y localidades en el sector catastral 001, de acuerdo a las siguientes tablas:***

SECTOR CATASTRAL 000

| Clave entidad | Nombre entidad | Clave municipio | Nombre del Municipio | Nombre de la localidad |
|---------------|----------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| 12 | Guerrero | 38 | Cópala | Terrenos rústicos |

SECTOR CATASTRAL 001

| Clave entidad | Nombre entidad | Clave municipio | Nombre del Municipio | Clave de localidad | Nombre de la colonia/barrio |
|---------------|----------------|-----------------|----------------------|--------------------|---|
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180001 | Copala |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180003 | Atrixco |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180005 | Campanilla |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180006 | La Cañada del Arroz |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180008 | El Carrizo |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180014 | La Fortuna (La Yeguada) |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180017 | Islaltepec (Las Parotas) |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180018 | Las Lajas |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180020 | Ojo de Agua (Las Salinas) |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180022 | El Papayo |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180023 | Las Peñas |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180027 | San Francisco |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180039 | Los Lirios |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180054 | Comunidad General Enrique Rodríguez (El Campamento) |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180009 | Juan N. Álvarez (Playa Ventura) |
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | 120180041 | Mata de Mangle |



| Clave entidad | Nombre entidad | Clave municipio | Nombre del Municipio | Clave de localidad | Nombre de la colonia/barrio |
|---------------|----------------|-----------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|
| 12 | Guerrero | 48 | Cópala | | Playa Azul |

SÉPTIMO. - Que, en el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, los factores de premio o castigo que le correspondan.

En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación; en el entendido de cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

Los factores de zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie se aplicarán de acuerdo a los siguientes parámetros:

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

| TIPO DE PREDIO | FACTOR |
|--|--------|
| <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 a 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 REFERENTE. (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

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

$$Fir = Fp * Fd * Ffo$$

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

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en pendiente:

| DESNIVEL POR METRO | PENDIENTE % | FACTOR DE CASTIGO | FACTOR APLICABLE |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| 0.00 | 0.00% | 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 solo a la superficie que se encuentre en desvel, sea ascendente o descente, a partir del nivel de la calle:

| DESNIVEL POR METRO | 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 solo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a gtres veces el frente y este conformado por ocho ángulos 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 | Factor Supo | Relación de Supo | Factor Supo |
|------------------|-------------|----------------------|-------------|
| 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 solo 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 este 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 determinara a través de la siguiente formula:

$$Fre = Fzo * Fub * Ffe * Fir * Fsu$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor 4.0. En caso de que fuera menor se ajustara 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 | | | | | VIDA ÚTIL EN AÑOS |
| | BAJA | ECONÓMICA | MEDIA | BUENA | MUY BUENA | |
| | Habitacional, Habitacional con Comercio | 30 | 50 | 50 | 60 | |
| 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 | |

FORMULA APLICABLE AL DEMERITO 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 Numero 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **PMC/007/2024**, fechado el **10 de octubre de 2024**, 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 2025; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1091/2024** de fecha **22 de octubre del 2024**, emite contestación de la manera siguiente: que su **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no**



tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales 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 de 2024”.

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

IV. CONCLUSIONES

*Esta Comisión Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción para el Municipio de **Copala, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2025, 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 **Copala, 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 12% en el mes de enero y el 10% en febrero en lo que respecta a las personas adultas, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras, padres solteros y personas con capacidades diferentes se les aplicará un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2025.*

*Las y los contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Copala, 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 prevaletentes 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.*

En el análisis de la iniciativa, se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo Rústico, Urbano 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.

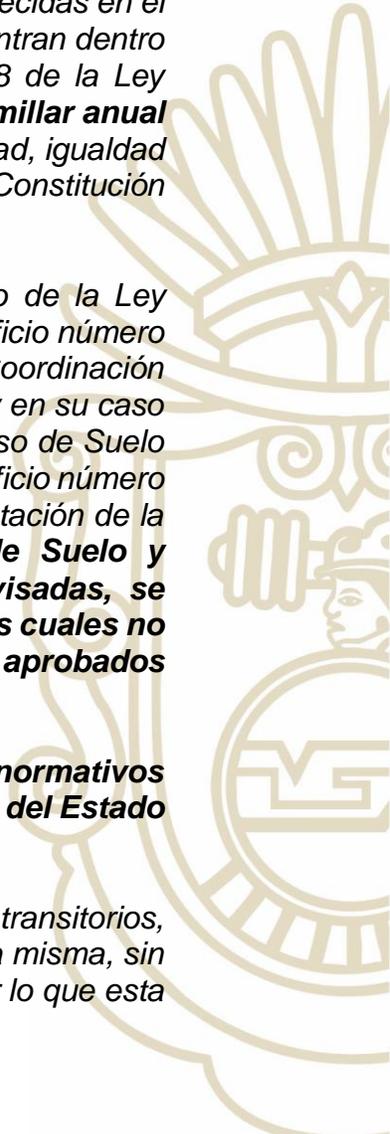
La Comisión Dictaminadora, observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rústico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA; tomando como base los valores catastrales vigentes en el año 2024, para que el incremento del próximo año 2025 sea el 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.

Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Copala, Guerrero**, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025, 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 mantiene del 9.5 al millar anual** que se aplicaron en 2024, 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.

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 PMC/008/2024 fechado el 18 de octubre de 2024, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción con Vigencia para 2025; la que con oficio número SFA/SI/CGC/1091/2024, de fecha 22 de octubre de 2024 emite contestación de la manera siguiente: **“Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas, se observa que son las mismas que presentó para el ejercicio 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales 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 de 2024”.

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:

“ARTICULO SEGUNDO. – *Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Copala, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.*

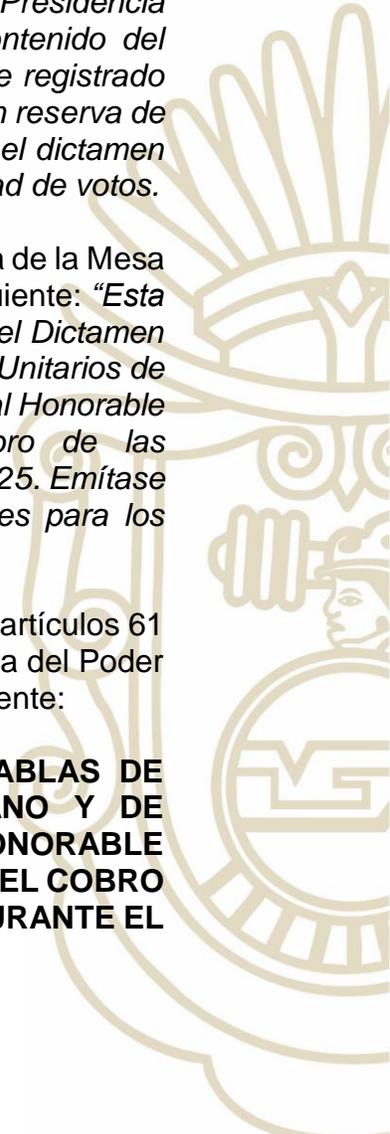
ARTICULO TERCERO. – *Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general y efectos legales procedentes.”*

Que en sesión iniciada el 19 y concluida el 20 y en sesión del 26 de diciembre del 2024, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copala, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025. 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 146 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COPALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.





ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copala, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, 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 DE 2025.

SECTOR CATASTRAL 000

| SECTOR CATASTRAL | CLAVE DEL SECTOR | DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR | VALOR POR HA EN UMA |
|------------------|------------------|---|---------------------|
| 000 | 1 | Terrenos de Riego | 29.47 |
| 000 | 2 | Terrenos de Humedad | 27.67 |
| 000 | 3 | Terrenos de Temporal | 24.38 |
| 000 | 4 | Terrenos de Agostadero Laborable. | 13.01 |
| 000 | 5 | Terrenos de Agostadero Cerril | 10.35 |
| 000 | 6 | Terrenos de Monte Alto Susceptibles para Explotación Forestal | 38.80 |
| 000 | 7 | Terreno sin explotación forestal | 30.00 |

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.

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 SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO EN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

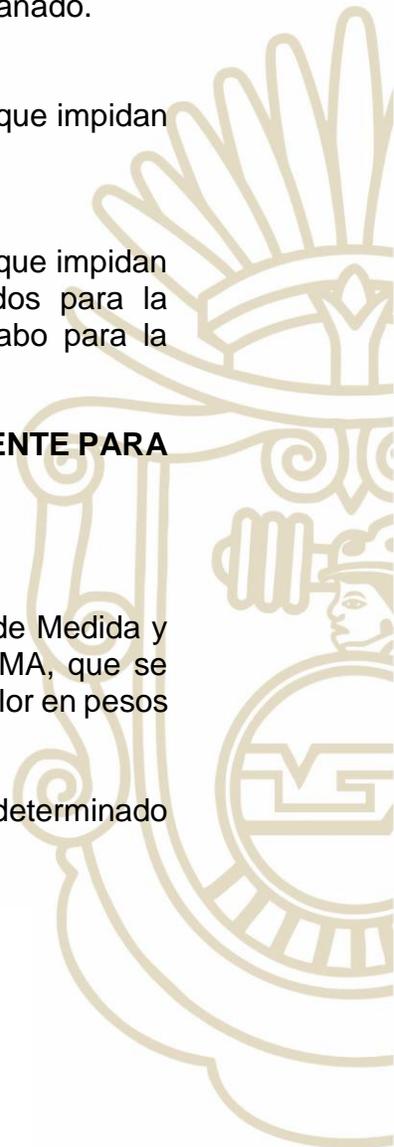
Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

SECTOR CATASTRAL 001

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA, 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 CATASTRAL | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA |
|---------------------------------|---------|-------|-----------------------------|--|
| SECTOR CATASTRAL 001 | | | | |
| COLONIA:001 CENTRO | | | | |
| 001 | 001 | 001 | MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA | 0.71 |
| 001 | 001 | 002 | PLAZA SAN JUAN | 0.71 |
| 001 | 001 | 003 | MINA | 0.71 |
| 001 | 001 | 004 | MORELOS | 0.71 |
| 001 | 001 | 005 | CUAUHTÉMOC | 0.71 |
| 001 | 001 | 006 | VICENTE GUERRERO | 0.71 |
| 001 | 001 | 007 | NIÑOS HÉROES | 0.71 |
| 001 | 001 | 008 | PROGRESO | 0.71 |
| 001 | 001 | 009 | AVENIDA CONSTITUYENTES | 0.71 |
| 001 | 001 | 010 | CALLEJÓN DE LA ROSA | 0.65 |
| 001 | 001 | 011 | LEONA VICARIO | 0.65 |
| COLONIA:002 BARRIO NUEVO | | | | |
| 001 | 002 | 001 | MATAMOROS | 0.71 |
| 001 | 002 | 002 | AVENIDA ADOLFO LÓPEZ MATEOS | 0.71 |
| 001 | 002 | 003 | LEONA VICARIO | 0.65 |
| 001 | 002 | 004 | PORFIRIO DÍAZ | 0.65 |
| 001 | 002 | 005 | BENITO JUÁREZ | 0.65 |
| 001 | 002 | 006 | CUITLÁHUAC | 0.65 |
| COLONIA:003 CELAYA | | | | |
| 001 | 003 | 001 | ADOLFO LÓPEZ MATEOS | 0.71 |
| 001 | 003 | 002 | MONTES DE OCA | 0.71 |
| 001 | 003 | 003 | ALTAMIRANO | 0.71 |
| 001 | 003 | 004 | CUITLÁHUAC | 0.71 |
| 001 | 003 | 005 | CORREGIDORA | 0.71 |
| 001 | 003 | 006 | NIÑO PERDIDO | 0.71 |
| 001 | 003 | 007 | MIGUEL ALEMÁN | 0.71 |
| 001 | 003 | 008 | ÁLVARO OBREGÓN | 0.71 |
| 001 | 003 | 009 | SIN NOMBRE | 0.71 |



| SECTOR CATASTRAL | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA |
|-------------------------------|---------|-------|--|--|
| 001 | 003 | 010 | CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL | 0.71 |
| COLONIA:004 LA LOMA | | | | |
| 001 | 004 | 001 | ÁLVARO OBREGÓN | 0.71 |
| 001 | 004 | 002 | CORREGIDORA | 0.71 |
| 001 | 004 | 003 | NIÑO PERDIDO | 0.71 |
| 001 | 004 | 004 | MIGUEL ALEMÁN | 0.71 |
| 001 | 004 | 005 | AGUSTÍN DELGADO | 0.71 |
| 001 | 004 | 006 | PROGRESO | 0.71 |
| 001 | 004 | 007 | LEONA VICARIO | 0.71 |
| 001 | 004 | 008 | AVENIDA CONSTITUYENTES | 0.71 |
| 001 | 004 | 009 | DURANGO | 0.71 |
| 001 | 004 | 010 | CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL | 0.71 |
| 001 | 004 | 011 | SIN NOMBRE | 0.71 |
| 001 | 004 | 012 | JUAN ESCUTIA | 0.65 |
| 001 | 004 | 013 | ECHEVERRÍA | 0.65 |
| COLONIA:005 EL ARROYO | | | | |
| 001 | 005 | 001 | PROGRESO | 0.71 |
| 001 | 005 | 002 | LEONA VICARIO | 0.71 |
| 001 | 005 | 003 | AVENIDA CONSTITUYENTES | 0.71 |
| 001 | 005 | 004 | ECHEVERRÍA | 0.71 |
| 001 | 005 | 005 | CALLEJÓN SIN NOMBRE | 0.65 |
| COLONIA:006 LAS FLORES | | | | |
| 001 | 006 | 1 | AVENIDA CONSTITUYENTES | 0.71 |
| 001 | 006 | 2 | JUAN N ÁLVAREZ | 0.71 |
| 001 | 006 | 3 | ARGENTINA | 0.71 |
| 001 | 006 | 4 | MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA | 0.71 |
| 001 | 006 | 5 | MIGUEL ALEMÁN | 0.71 |
| 001 | 006 | 6 | PROGRESO | 0.65 |
| 001 | 006 | 7 | BENITO JUÁREZ | 0.65 |



| SECTOR CATASTRAL | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA |
|----------------------------------|---------|-------|--|--|
| 001 | 006 | 8 | SIN NOMBRE | 0.65 |
| 001 | 006 | 9 | CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL | 0.65 |
| COLONIA:007 CHARCHOVE | | | | |
| 001 | 007 | 001 | INDEPENDENCIA | 0.65 |
| 001 | 007 | 002 | NIÑOS HÉROES | 0.65 |
| 001 | 007 | 003 | VICENTE GUERRERO | 0.65 |
| 001 | 007 | 004 | SIN NOMBRE | 0.65 |
| 001 | 007 | 005 | CUAUHTÉMOC | 0.65 |
| 001 | 007 | 006 | PIEDRA MORADA | 0.65 |
| 001 | 007 | 007 | AVENIDA CONSTITUYENTES | 0.65 |
| 001 | 007 | 008 | BENITO JUÁREZ | 0.65 |
| 001 | 007 | 009 | 5 DE FEBRERO | 0.65 |
| LOCALIDAD 008 EL HUICON | | | | |
| 001 | 008 | 001 | BENITO JUÁREZ | 0.71 |
| 001 | 008 | 002 | FRANCISCO JAVIER MINA | 0.71 |
| 001 | 008 | 003 | MORELOS | 0.71 |
| 001 | 008 | 004 | CUAUHTÉMOC | 0.71 |
| 001 | 008 | 005 | 5 DE FEBRERO | 0.65 |
| 001 | 008 | 006 | AVENIDA ADOLFO LÓPEZ MATEOS | 0.65 |
| 001 | 008 | 007 | LAURO AGUIRRE | 0.65 |
| LOCALIDAD 009 EL MANGUITO | | | | |
| 001 | 009 | 001 | BACHILLERES | 0.71 |
| 001 | 009 | 002 | CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL | 0.71 |
| 001 | 009 | 003 | ACACIA | 0.50 |
| 001 | 009 | 004 | JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ | 0.50 |
| 001 | 009 | 005 | CAMINO A ATRIXCO | 0.50 |
| 001 | 009 | 006 | 20 DE MAYO | 0.50 |
| 001 | 009 | 007 | AVENIDA EL COPAL | 0.50 |
| 001 | 009 | 008 | SIN NOMBRE | 0.50 |



| SECTOR CATASTRAL | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA |
|--|---------|-------|--|--|
| LOCALIDAD 010 VISTA MAR | | | | |
| 001 | 010 | 001 | 20 DE MAYO | 0.71 |
| 001 | 010 | 002 | AVENIDA EL COPAL | 0.71 |
| 001 | 010 | 003 | ARGENTINA | 0.71 |
| 001 | 010 | 004 | ALEJANDRO CERVANTES DELGADO | 0.71 |
| 001 | 010 | 005 | CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL | 0.71 |
| 001 | 010 | 006 | SIN NOMBRE | 0.71 |
| LOCALIDAD 011 ADOLFO LÓPEZ MATEOS | | | | |
| 001 | 011 | 001 | CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL | 0.71 |
| 001 | 011 | 002 | ADOLFO LÓPEZ MATEOS | 0.65 |
| 001 | 011 | 003 | FRANCISCO RUÍZ MASSIEU | 0.65 |
| 001 | 011 | 004 | ALEJANDRO CERVANTES DELGADO | 0.65 |
| 001 | 011 | 005 | AVENIDA EL COPAL | 0.65 |
| 001 | 011 | 006 | ARGENTINA | 0.65 |
| 001 | 011 | 007 | IGNACIO ALTAMIRANO | 0.65 |
| 001 | 011 | 008 | EL MAGUEY | 0.65 |
| 001 | 011 | 009 | FRANCISCO VILLA | 0.65 |
| 001 | 011 | 010 | AVENIDA CONSTITUYENTES | 0.65 |
| 001 | 011 | 011 | SIN NOMBRE | 0.65 |
| LOCALIDAD 012 VISTA HERMOSA | | | | |
| 001 | 012 | 001 | CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL | 0.71 |
| 001 | 012 | 002 | FRANCISCO VILLA | 0.65 |
| 001 | 012 | 003 | ADOLFO LÓPEZ MATEOS | 0.65 |
| 001 | 012 | 004 | 22 DE FEBRERO | 0.65 |
| 001 | 012 | 005 | IGNACIO ALTAMIRANO | 0.65 |
| 001 | 012 | 006 | AVENIDA EL COPAL | 0.65 |
| 001 | 012 | 007 | EL MAGUEY | 0.65 |
| 001 | 012 | 008 | SIN NOMBRE | 0.65 |



| SECTOR CATASTRAL | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA |
|--|---------|-------|--|--|
| LOCALIDAD 013 EL MAGUEY | | | | |
| 001 | 013 | 001 | EL MAGUEY | 0.65 |
| 001 | 013 | 002 | FRANCISCO VILLA | 0.65 |
| 001 | 013 | 003 | ADOLFO LÓPEZ MATEOS | 0.65 |
| 001 | 013 | 004 | SIN NOMBRE | 0.65 |
| LOCALIDAD 014 EL NANCHITO | | | | |
| 001 | 014 | 001 | CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL | 0.71 |
| 001 | 014 | 002 | ADOLFO LÓPEZ MATEOS | 0.71 |
| 001 | 014 | 003 | PORFIRIO DÍAZ | 0.65 |
| 001 | 014 | 004 | LEONA VICARIO | 0.65 |
| 001 | 014 | 005 | CORREGIDORA | 0.65 |
| 001 | 014 | 006 | MIGUEL ALEMÁN | 0.65 |
| 001 | 014 | 007 | MATAMOROS | 0.65 |
| 001 | 014 | 008 | SIN NOMBRE | 0.65 |
| LOCALIDADES | | | | |
| LOCALIDAD 015 CAÑADA DEL ARROZ | | | | |
| 001 | 015 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 015 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 015 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| LOCALIDAD 016 GENERAL ENRIQUE RODRÍGUEZ | | | | |
| 001 | 016 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 016 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 016 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| LOCALIDAD 017 EL PAPAYO | | | | |
| 001 | 017 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 017 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 017 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| LOCALIDAD 018 CAMPANILLA | | | | |
| 001 | 018 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 018 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |



| SECTOR CATASTRAL | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA |
|------------------------------------|---------|-------|---|--|
| 001 | 018 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| LOCALIDAD 019 LOS LIRIOS | | | | |
| 001 | 019 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 019 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 019 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| LOCALIDAD 020 ATRIXCO | | | | |
| 001 | 020 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 020 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 020 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| LOCALIDAD 021 LAS PEÑAS | | | | |
| 001 | 021 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 021 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 021 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| LOCALIDAD 022 LA FORTUNA | | | | |
| 001 | 022 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 022 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 022 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| LOCALIDAD 023 LAS SALINAS | | | | |
| 001 | 023 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 023 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 023 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 023 | 004 | AV. POZAHUALCO Y CARR. NACIONAL HASTA TELEBACHILLERATO | 0.71 |
| LOCALIDAD 024 EL CARRIZO | | | | |
| 001 | 024 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 024 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 024 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 024 | 004 | ESC. TELESECUNDARIA ESCUDO NACIONAL HASTA CALLE PRINCIPAL | 0.71 |
| LOCALIDAD 025 SAN FRANCISCO | | | | |
| 001 | 025 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |



| SECTOR CATASTRAL | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA |
|--|---------|-------|---|--|
| 001 | 025 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 025 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 025 | 004 | CALLE PRINCIPAL SIN NOMBRE Y CARRETERA NACIONAL HASTA EL PUENTE. | 0.71 |
| LOCALIDAD 026 LAS LAJAS | | | | |
| 001 | 026 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 026 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 026 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 026 | 004 | CAPILLA SAN JOSÉ PATRIARCA Y CARRETERA NACIONAL HASTA CALLE PRINCIPAL 2 | 0.71 |
| LOCALIDAD 027 ISLALTEPEC | | | | |
| 001 | 027 | 001 | CALLE PRINCIPAL | 0.50 |
| 001 | 027 | 002 | SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 027 | 003 | ANDADOR SIN NOMBRE | 0.46 |
| 001 | 027 | 004 | CALLE PRINCIPAL 1 Y CARRETERA NACIONAL HASTA SEC. TÉCNICA N° 35 | 0.71 |
| LOCALIDAD 028 JUAN N. ÁLVAREZ (PLAYA VENTURA) | | | | |
| 001 | 028 | 001 | CALLES TURÍSTICAS (COLINDANCIA CON ZONA FEDERAL) | 1.00 |
| 001 | 028 | 002 | CALLES URBANAS | 0.87 |
| 001 | 028 | 003 | CALLES SUBURBANAS | 0.84 |
| 001 | 028 | 004 | CALLES RURALES | 0.82 |
| LOCALIDAD 029 MATA DE MANGLE | | | | |
| 001 | 029 | 001 | CALLES TURÍSTICAS (COLINDANCIA CON ZONA FEDERAL) | 1.00 |
| 001 | 029 | 002 | CALLES URBANAS | 0.87 |
| 001 | 029 | 003 | CALLES SUBURBANAS | 0.84 |
| 001 | 029 | 004 | CALLES RURALES | 0.82 |
| LOCALIDAD 030 PLAYA AZUL | | | | |



| SECTOR CATASTRAL | COLONIA | CALLE | NOMBRE DE LA CALLE | VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA |
|------------------|---------|-------|--|--|
| 001 | 030 | 001 | CALLES TURÍSTICAS (COLINDANCIA CON ZONA FEDERAL) | 1.00 |
| 001 | 030 | 001 | CALLES URBANAS | 0.87 |
| 001 | 030 | 001 | CALLES SUBURBANAS | 0.84 |
| 001 | 030 | 001 | CALLES RURALES | 0.82 |

III.- TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

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.

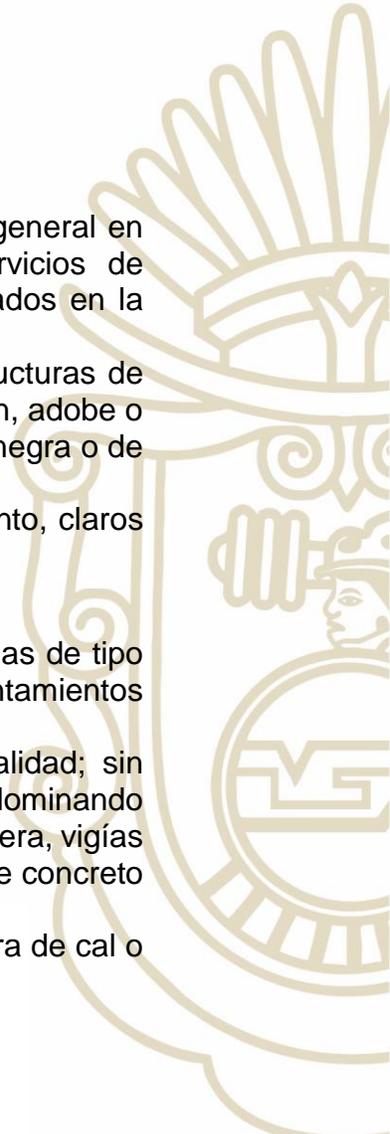
No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento, claros menores a 3.0 metros.

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 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.

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 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.

BUENA.

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

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo.

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

MUY BUENA.

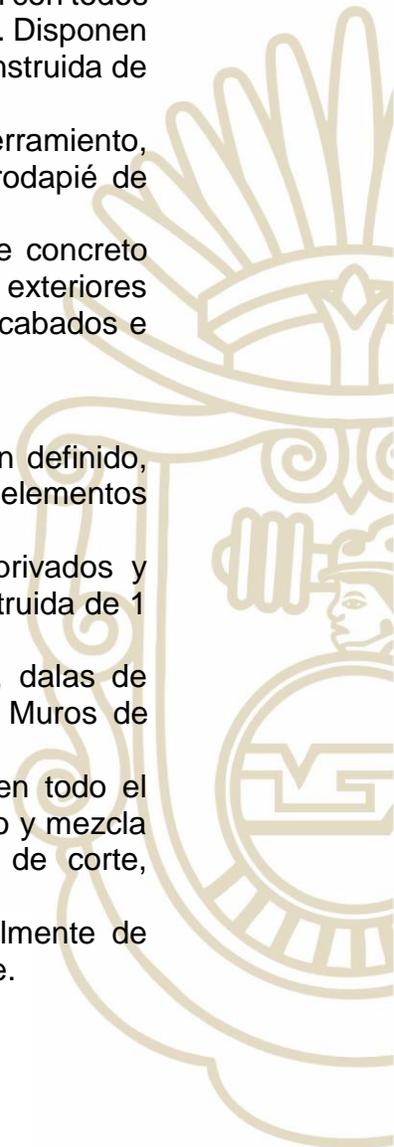
Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente.

Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parque.





| USO | CLASE | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR /M ² . (UMA) |
|---------------------|-----------|-----------------------|-------------------------------|
| HABITACIONAL | PRECARIA | HAA | 1.17 |
| | ECONÓMICA | HAB | 1.29 |
| | REGULAR | HAC | 3.26 |
| | BUENA | HAD | 7.28 |
| | MUY BUENA | HAE | 11.93 |

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

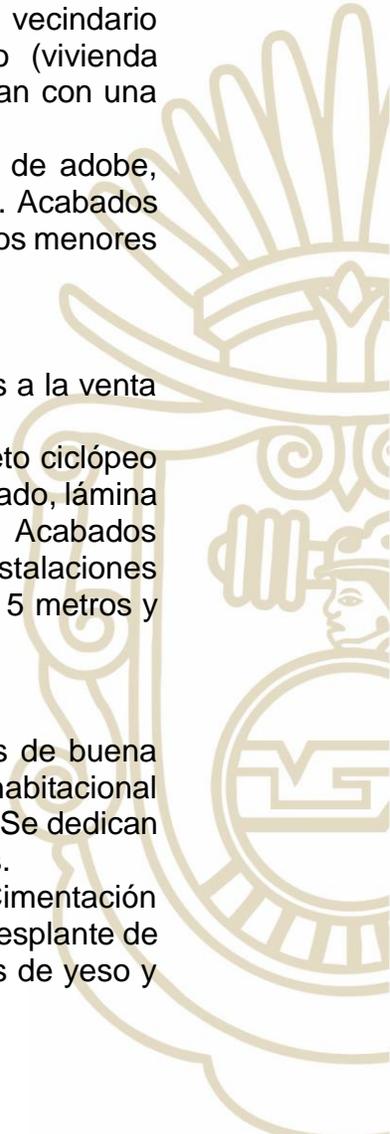
Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

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.

BUENA.

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

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y





mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

| USO | CLASE | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR /M ² . (UMA) |
|-----------|-----------|-----------------------|-------------------------------|
| COMERCIAL | ECONÓMICA | COA | 1.95 |
| | REGULAR | COB | 3.77 |
| | BUENA | COC | 6.28 |

OBRA COMPLEMENTARIA

ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.

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

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 Y CHAPOTEADERO

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

CANCHAS DEPORTIVAS

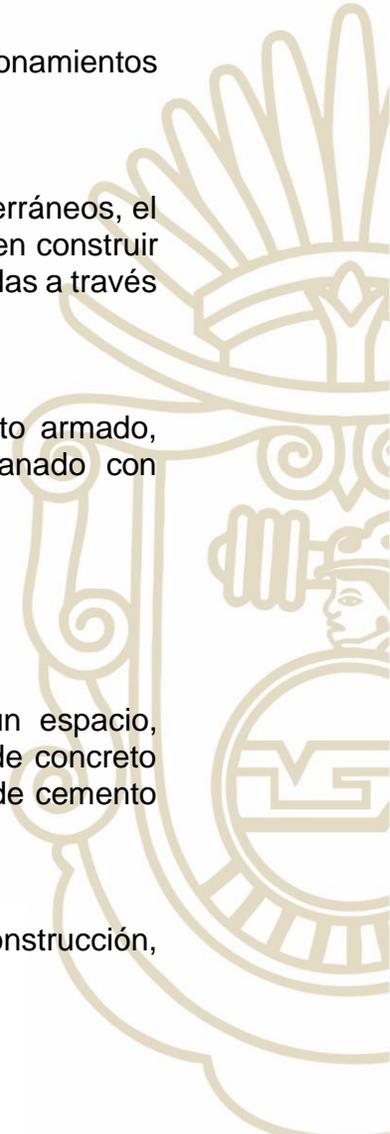
Espacios destinados a tener actividades deportivas.

BARDAS

Una barda es un elemento constructivo que sirve para delimitar un espacio, regularmente delimita el exterior del interior de un inmueble, hechas de concreto armado, tabique, block, tabicón, con acabados aparentes, aplanados de cemento arena, pintados, con lambrin de cerámica.

JARDINES

Obras exteriores de uso común que son complementarias de una construcción, pueden tener andadores, pasto y plantas de ornato.





PALAPA

Destinadas a cubrir una superficie determinada y construida con el fin de generar un espacio de recreación, ocio o descanso.

ESCALERAS, PATIOS, ANDADORES

Área de uso complementario que se encuentra al interior de las edificaciones y sirve para la comunicación de varios espacios. Hechos de concreto escobillado, adoquines, piedra laja, cantera, pisos cerámicos, madera.

| USO | CLASE | CLAVE DE CONSTRUCCIÓN | VALOR /M ² . (UMA) |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| COMPLEMENTARIAS | ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO | OCA | 1.36 |
| | ESTACIONAMIENTO CUBIERTO | OCB | 3.23 |
| | ALBERCA | OCC | 0.63 |
| | CANCHA DE FÚTBOL | OCD | 0.63 |
| | CANCHA DE BASQUETBOL | OCE | 0.90 |
| | CANCHA DE TENIS | OCF | 0.90 |
| | BARDAS DE TABIQUE | OCG | 1.50 |
| | ÁREAS JARDINADAS | OCH | 0.44 |
| | PALAPAS | OCI | 3.14 |
| | VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS | OCJ | 1.36 |
| | CISTERNAS | OCK | 5.65 |

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. - La presente Tabla de Valores de Uso de Suelo y Construcción entrara en vigor a partir del **primero de enero del año 2025**.

ARTICULO SEGUNDO. - Remítase el presente Decreto a la titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del **Municipio de Copala, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

ARTICULO 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 vigente, la



presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Rustico, Urbano y de Construcción.

ARTÍCULO QUINTO. - Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de **Copala, Guerrero**, para el ejercicio fiscal 2025, 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.

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

DIPUTADO PRESIDENTE

JESÚS PARRA GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA

DIPUTADO SECRETARIO

EDGAR VENTURA DE LA CRUZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 146 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COPALA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

