



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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copalillo, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES GENERALES

*Por oficio número **HAMC/PM/005/2024**, del **29 de octubre de 2024**, el Ciudadano **Lic. Jesús Linares Trinidad**, Presidente Municipal Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copalillo**, 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 **Copalillo**, 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 **05 de noviembre del año 2024**, 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 **LXIV/1ER/SSP/DPL/0201-21/2024**, 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. 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 Cuarta 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 Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, incluyendo la exposición de motivos.

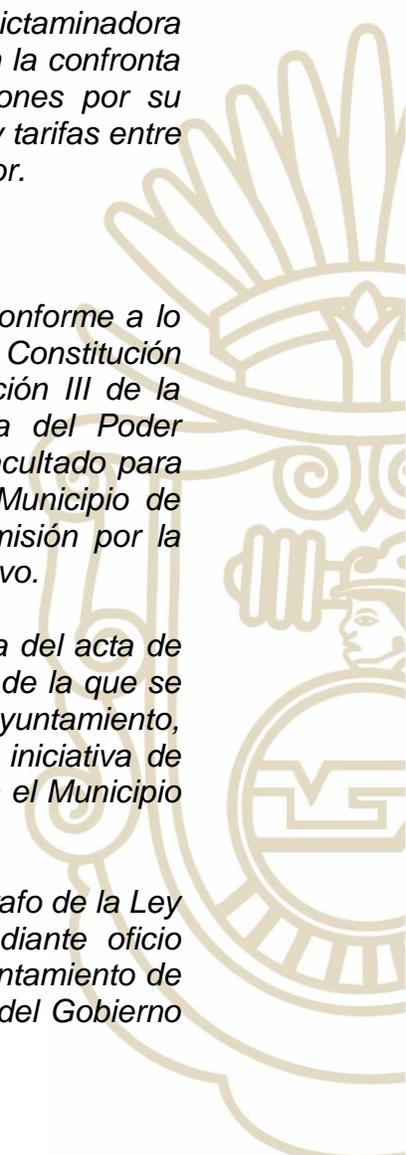
En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2025 en relación a las del ejercicio inmediato anterior.

III. CONSIDERACIONES

*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 **Copalillo**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 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 extraordinaria** de cabildo de fecha **28 de octubre de 2024**, 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 de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Copalillo**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2025.*

*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 PRE/2024/004, fechado el 21 de octubre del 2024, el H. Ayuntamiento de **Copalillo**, 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 2024; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/1117/2024**, de fecha **22 de octubre de 2024**, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores Unitario de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presento para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.”**

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 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 **sectores catastrales**, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor; se consideran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por **sector**; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a los **sectores catastrales** de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y el valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por sector, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes: suministro de agua, vialidades, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y guarniciones, equipamiento básico, vigilancia y servicios de limpia, parques públicos y jardines, equipamiento especial, mercados públicos, proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes: terrenos de humedad; terrenos de riego; terrenos de temporal; terrenos de agostadero laborable; terrenos de agostadero cerril; terrenos de monte alto 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 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, industrial, edificios de oficinas, mixto, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias; según su **CLASE:** **habitacional;** precaria, económica, interés social, regular, interés medio, buena, muy buena, lujo, **Comercial;** económica, regular, 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 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), 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, deben 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, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la*

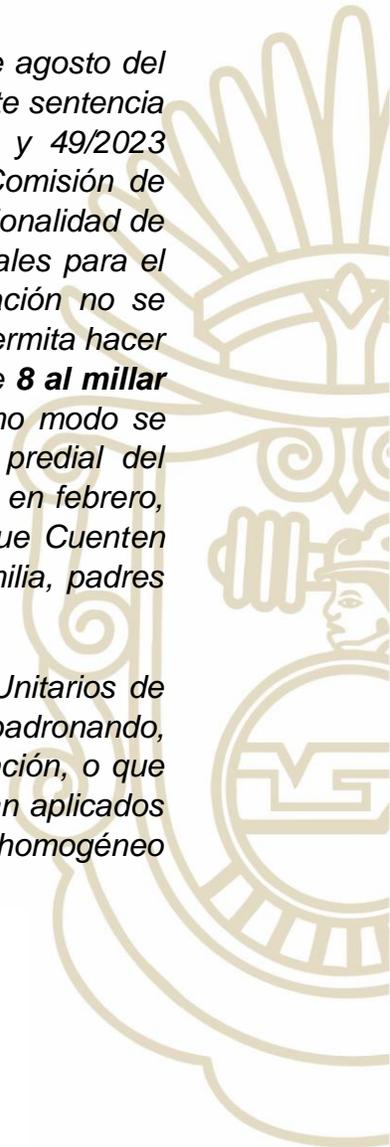


tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas

áreas del área urbana del municipio, en el que destacan los valores del suelo, tomándose en cuenta los métodos de comparación de mercado, análisis de sistema de información geográfica y análisis urbano; datos poblacionales y de nivel socioeconómico; infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; lo que nos permite comparar estadísticamente los valores catastrales con los del mercado inmobiliario; resultando que mediante el análisis realizado en la zona de Santa Cruz del Rincón, se concluye que los valores catastrales representan en promedio el 20.01% del valor comercial; determinándose que el valor catastral se encuentra en un 440.17% por abajo del valor comercial; de igual manera en lo que respecta al valor de las construcciones, se determinar que el valor catastral representa un 7.32% del valor comercial; determinándose que el valor catastral se encuentra en un 1287.98% del valor comercial.

*Derivado del comunicado de prensa número 296/2023 de fecha 29 de agosto del año 2023, emitido por la Suprema Corte de Justicia de Nación mediante sentencia de acción inconstitucionalidad 34/2023 y sus acumulados 36/2023 y 49/2023 promovidas por la Comisión Nacional de Derechos Humanos y la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Guerrero, declarando la inconstitucionalidad de los impuestos adicionales, por lo que no se consideraran los adicionales para el ejercicio fiscal 2025; por tratarse de un municipio de reciente creación no se cuenta con valores de terreno y construcción de años anteriores que permita hacer una comparación; de la misma manera se propone aplicar una tasa de **8 al millar anual para el cobro del impuesto predial del año 2025**, del mismo modo se apoyará al contribuyente cuando pague la totalidad del impuesto predial del ejercicio 2025, con el descuento del 15% en el mes de enero, el 10% en febrero, 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 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 Municipios del Estado de Guerrero, referente a la determinación de la zona catastral dentro del municipio, se establece una zona catastral, agrupando a la cabecera municipal y a las localidades en el sector 001 y a los terrenos rústicos en el sector 000, 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	019	Copalillo	120190001	TERRENO RUSTICOS

SECTOR CATASTRAL 001

Clave entidad	Nombre entidad	Clave Municipio	Nombre Municipio	Clave de localidad	Nombre de la localidad
12	Guerrero	019	Copalillo	120190001	Copalillo
12	Guerrero	019	Copalillo	120190002	Cascalote
12	Guerrero	019	Copalillo	120190003	Chimalacacingo
12	Guerrero	019	Copalillo	120190004	Mezquitlán
12	Guerrero	019	Copalillo	120190005	San Francisco Oztutla
12	Guerrero	019	Copalillo	120190006	Papalutla
12	Guerrero	019	Copalillo	120190007	San Miguel Mezquitepec
12	Guerrero	019	Copalillo	120190008	Tlalcozotitlán
12	Guerrero	019	Copalillo	120190009	Tlayahualco
12	Guerrero	019	Copalillo	120190010	Zicapa
12	Guerrero	019	Copalillo	120190011	Ahuaxtitlán
12	Guerrero	019	Copalillo	120190017	Acingo
12	Guerrero	019	Copalillo	120190019	Cascalotera
12	Guerrero	019	Copalillo	120190025	Hueyiatl
12	Guerrero	019	Copalillo	120190027	Las Minas
12	Guerrero	019	Copalillo	120190028	Peperuches
12	Guerrero	019	Copalillo	120190030	Tetlajco
12	Guerrero	019	Copalillo	120190031	Tenantitlán
12	Guerrero	019	Copalillo	120190032	Tetzahuapa
12	Guerrero	019	Copalillo	120190034	Tinajas
12	Guerrero	019	Copalillo	120190045	Colonia Alta Vista
12	Guerrero	019	Copalillo	120190047	Hueyatlsale
12	Guerrero	019	Copalillo	120190057	Zacualpan
12	Guerrero	019	Copalillo	120190070	San Juan Tehuahuízingo



SEPTIMO. - 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 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

$$FFe = F_e / 8$$



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:

$$F_{ir} = F_p * F_d * F_f$$

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

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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





En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados

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

Relación de Supo	Facto Supo	Relación de Supo	Facto 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 sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

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

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

En donde:

Ffo= Factor de Forma

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

STo= Superficie Total del Terreno.

FACTOR RESULTANTE:

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

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





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

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

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

POR SU USO Y CLASIFICACIÓN						
USO	CLASIFICACIÓN					
	BAJA	ECONÓMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA	
	VIDA ÚTIL EN AÑOS					
Habitacional, Comercio	30	50	50	60	70	
Habitacional con 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 PRE/2024/004 de fecha 21 de octubre 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/1117/2024 de fecha 22 de octubre de 2024, emite contestación de la manera siguiente: **“su proyecto de Tablas de Valores Unitario de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, una vez que han sido revisadas se observa que son las mismas que presento para el ejercicio fiscal 2024, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.”**

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

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 **Copalillo**, 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 **Copalillo**, 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, jubiladas y pensionadas, 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 2025.

*Los y las contribuyentes en general, y de manera particular aquellas personas radicadas en el Municipio de **Copalillo**, 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 prevaecientes 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 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.

*Esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Copalillo**, 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 homologa la tasa de 8 al millar que se aplicarán para el 2025, 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.*

*A juicio de esta Comisión de Hacienda y con el objeto de no afectar los ingresos del municipio de **Copalillo**, 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 de **Copalillo**, 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 **Copalillo**, 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. Documento anexo a la iniciativa que se dictamina”.*

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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copalillo, 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 147 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 COPALILLO, 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 y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copalillo, Guerrero**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2025, en los siguientes términos:

I. TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

SECTOR CATASTRAL 000

En este sector se consideran todos los predios rústicos bajo la clasificación siguiente: terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, agostadero cerril, terrenos de monte alto sin explotación forestal, terrenos de monte alto susceptibles a explotación forestal, así como terrenos de explotación minera; el valor catastral será aplicado por hectárea.

SECTOR	NUM.	CARACTERÍSTICAS	VALORES POR HECTÁREA (UMA)
000	1	TERRENO DE RIEGO	43.00
000	2	TERRENO DE HUMEDAD	42.00
000	3	TERRENO DE TEMPORAL	41.00
000	4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	50.00
000	5	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	40.00
000	6	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	40.50
000	7	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	40.25
000	8	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)	236.71

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

1.- TERRENOS DE RIEGO.

Son aquellos que en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.





2.- TERRENOS DE HUMEDAD.

Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

3.- TERRENOS DE TEMPORAL.

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

6.- TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA 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.

7.- TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.

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

8.- TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERA (METALES Y DEMAS DERIVADOS DE ESTOS).

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.





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

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.

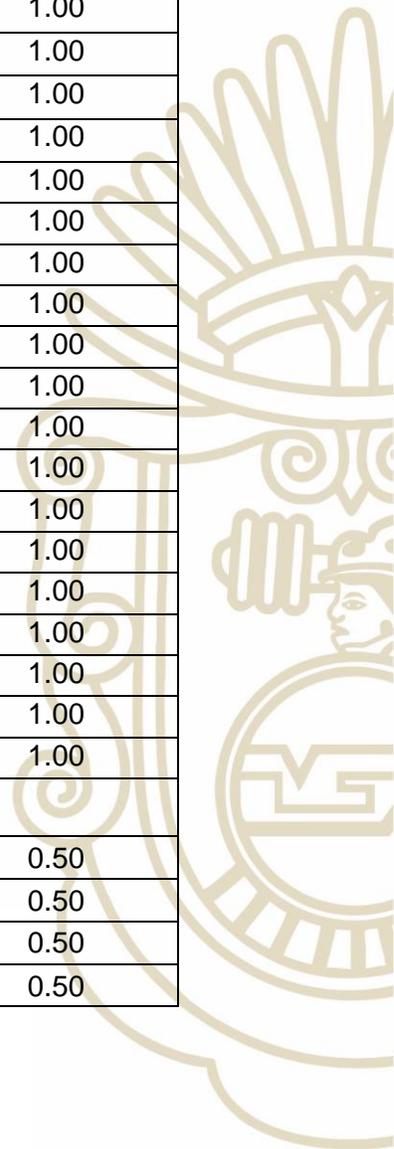
SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 CENTRO				
001	001	001	ABASOLO	1.00
001	001	002	MORELOS	1.00
001	001	003	MIGUEL HIDALGO	1.00
001	001	004	CALLE SIN NOMBRE 1	1.00
001	001	005	CALLE SIN NOMBRE 2	1.00
001	001	006	FRANCISCO JAVIER MINA	1.00
001	001	007	FRANCISCO VILLA	1.00
001	001	008	CALLE SIN NOMBRE 3	1.00
001	001	009	CALLE SIN NOMBRE 4	1.00
COLONIA 002 PLAN DE AYALA				
001	002	001	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.50
001	002	002	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.50
001	002	003	PRIVADA SIN NOMBRE 3	0.50
001	002	004	PRIVADA SIN NOMBRE 4	0.50
001	002	005	PRIVADA SIN NOMBRE 5	0.50
001	002	006	PRIVADA SIN NOMBRE 6	0.50
001	002	007	PRIVADA SIN NOMBRE 7	0.50
001	002	008	CERRADA SIN NOMBRE 1	0.50
001	002	009	CALLE SIN NOMBRE 1	0.50
001	002	010	CALLE SIN NOMBRE 2	0.50
001	002	011	CALLE SIN NOMBRE 3	0.50
001	002	012	CALLE SIN NOMBRE 4	0.50



SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	002	013	CALLE SIN NOMBRE 5	0.50
001	002	014	CALLE SIN NOMBRE 6	0.50
001	002	015	CALLE SIN NOMBRE 7	0.50
COLONIA 003 CUAUHEMOC				
001	003	001	CALLE SIN NOMBRE 1	0.70
001	003	002	CALLE SIN NOMBRE 2	0.70
001	003	003	CALLE SIN NOMBRE 3	0.70
001	003	004	CALLE SIN NOMBRE 4	0.70
001	003	005	CALLE SIN NOMBRE 5	0.70
001	003	006	CALLE SIN NOMBRE 6	0.70
001	003	007	CALLE SIN NOMBRE 7	0.70
001	003	008	CALLE SIN NOMBRE 8	0.70
001	003	009	CALLE SIN NOMBRE 9	0.70
001	003	010	CALLE SIN NOMBRE 10	0.70
001	003	011	CALLE SIN NOMBRE 11	0.70
001	003	012	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.70
001	003	013	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.70
001	003	014	PRIVADA SIN NOMBRE 3	0.70
001	003	015	PRIVADA SIN NOMBRE 4	0.70
001	003	016	PRIVADA SIN NOMBRE 5	0.70
001	003	017	PRIVADA SIN NOMBRE 6	0.70
001	003	018	PRIVADA SIN NOMBRE 7	0.70
001	003	019	PRIVADA SIN NOMBRE 8	0.70
001	003	020	PRIVADA SIN NOMBRE 9	0.70
001	003	021	PRIVADA SIN NOMBRE 10	0.70
001	003	022	PRIVADA SIN NOMBRE 11	0.70
COLONIA 004 GUERRERO				
001	004	001	JUAN N ÁLVAREZ	0.50
001	004	002	RUBEN FIGUEROA ALCOGER	0.50
001	004	003	CALLE SIN NOMBRE 1	0.50
001	004	004	CALLE SIN NOMBRE 2	0.50
001	004	005	CALLE SIN NOMBRE 3	0.50
001	004	006	CALLE SIN NOMBRE 4	0.50
001	004	007	CALLE SIN NOMBRE 5	0.50

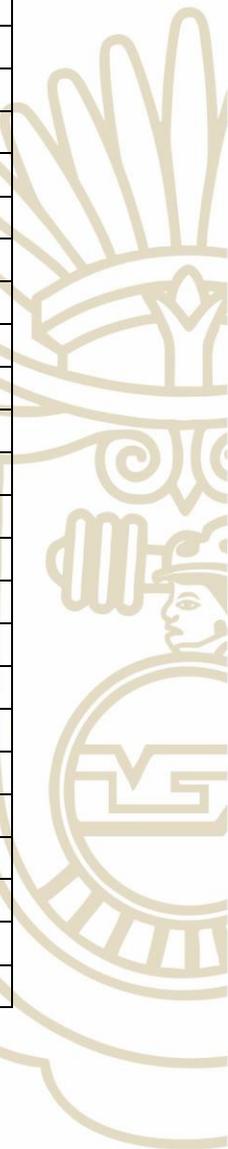


SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	004	008	CALLE SIN NOMBRE 6	0.50
001	004	009	CALLE SIN NOMBRE 7	0.50
001	004	010	CALLE SIN NOMBRE 8	0.50
001	004	011	CALLE SIN NOMBRE 9	0.50
001	004	012	CALLE SIN NOMBRE 10	0.50
001	004	013	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.50
001	004	014	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.50
001	004	015	PRIVADA SIN NOMBRE 3	0.50
001	004	016	PRIVADA SIN NOMBRE 4	0.50
BARRIO 005 SAN JUAN				
001	005	001	ALDAMA	1.00
001	005	002	LÁZARO CÁRDENAS	1.00
001	005	003	INDUSTRIA	1.00
001	005	004	JUÁREZ	1.00
001	005	005	CALLE SIN NOMBRE 1	1.00
001	005	006	CALLE SIN NOMBRE 2	1.00
001	005	007	CALLE SIN NOMBRE 3	1.00
001	005	008	CALLE SIN NOMBRE 4	1.00
001	005	009	CALLE SIN NOMBRE 5	1.00
001	005	010	CALLE SIN NOMBRE 6	1.00
001	005	011	PRIVADA ALDAMA 1	1.00
001	005	012	PRIVADA SIN NOMBRE 2	1.00
001	005	013	PRIVADA SIN NOMBRE 3	1.00
001	005	014	PRIVADA SIN NOMBRE 4	1.00
001	005	015	PRIVADA SIN NOMBRE 5	1.00
001	005	016	PRIVADA SIN NOMBRE 6	1.00
001	005	017	PRIVADA SIN NOMBRE 7	1.00
001	005	018	PRIVADA SIN NOMBRE 8	1.00
001	005	019	PRIVADA SIN NOMBRE 9	1.00
BARRIO 006 EMILIANO ZAPATA				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE 1	0.50
001	006	002	CALLE SIN NOMBRE 2	0.50
001	006	003	CALLE SIN NOMBRE 3	0.50
001	006	004	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.50



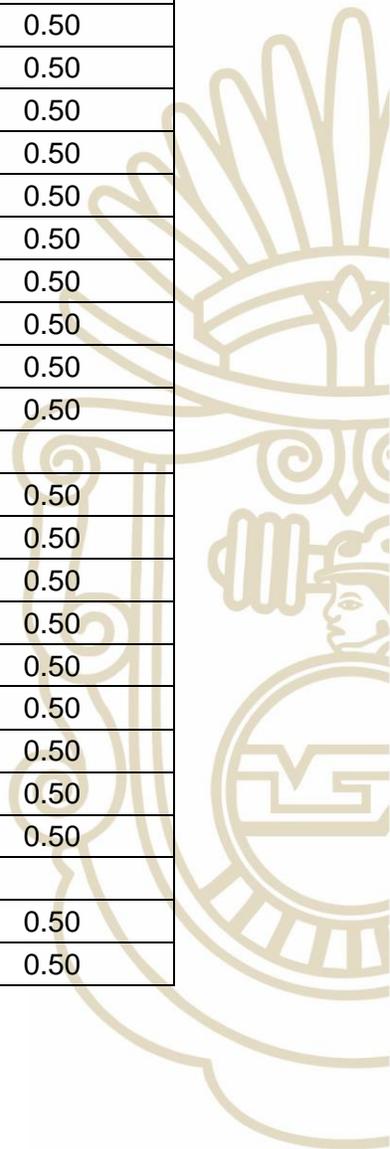


SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	006	005	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.50
001	006	006	PRIVADA SIN NOMBRE 3	0.50
BARRIO 007 DE LOS DOLORES				
001	007	001	VENUSTIANO CARRANZA	0.70
001	007	002	CALLE SIN NOMBRE 1	0.70
001	007	003	CALLE SIN NOMBRE 2	0.70
001	007	004	CALLE SIN NOMBRE 3	0.70
001	007	005	CALLE SIN NOMBRE 4	0.70
001	007	006	CALLE SIN NOMBRE 5	0.70
001	007	007	CALLE SIN NOMBRE 6	0.70
001	007	008	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.70
001	007	009	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.70
BARRIO 008 SAN MATEO				
001	008	001	ZARAGOZA	1.00
001	008	002	MINA	1.00
001	008	003	ITURBIDE	1.00
001	008	004	MIGUEL HIDALGO	1.00
001	008	005	MORELOS	1.00
001	008	006	GALEANA	1.00
001	008	007	SAN MATEO	1.00
001	008	008	ERNESTO CHE GUEVARA	1.00
001	008	009	RAYÓN	1.00
001	008	010	FRANCISCO VILLA	1.00
001	008	011	ABASOLO	1.00
001	008	012	CALLE SIN NOMBRE 1	1.00
001	008	013	CALLE SIN NOMBRE 2	1.00
001	008	014	CALLE SIN NOMBRE 3	1.00
001	008	015	CALLE SIN NOMBRE 4	1.00
001	008	016	CALLE SIN NOMBRE 5	1.00
001	008	017	CALLE SIN NOMBRE 6	1.00
001	008	018	CALLE SIN NOMBRE 7	1.00
001	008	019	CALLE SIN NOMBRE 8	1.00
001	008	020	CALLE SIN NOMBRE 9	1.00



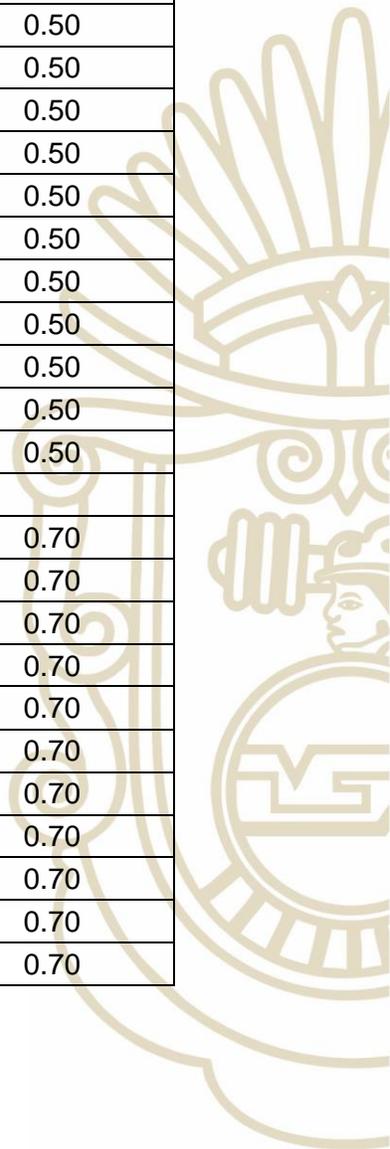


SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	008	021	CALLE SIN NOMBRE 10	1.00
001	008	022	CALLE SIN NOMBRE 11	1.00
001	008	023	PRIVADA SIN NOMBRE 1	1.00
001	008	024	PRIVADA SIN NOMBRE 2	1.00
001	008	025	PRIVADA SIN NOMBRE 3	1.00
001	008	026	PRIVADA SIN NOMBRE 4	1.00
COLONIA 009 XOCHITEPEC				
001	009	001	CRISTÓBAL COLÓN	0.50
001	009	002	CALLE SIN NOMBRE 1	0.50
001	009	003	CALLE SIN NOMBRE 2	0.50
001	009	004	CALLE SIN NOMBRE 3	0.50
001	009	005	CALLE SIN NOMBRE 4	0.50
001	009	006	CALLE SIN NOMBRE 5	0.50
001	009	007	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.50
001	009	008	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.50
001	009	009	PRIVADA SIN NOMBRE 3	0.50
001	009	010	PRIVADA SIN NOMBRE 4	0.50
001	009	011	PRIVADA SIN NOMBRE 5	0.50
001	009	012	PRIVADA SIN NOMBRE 6	0.50
001	009	013	PRIVADA SIN NOMBRE 7	0.50
COLONIA 010 TEHUICHIO				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE 1	0.50
001	010	002	CALLE SIN NOMBRE 2	0.50
001	010	003	CALLE SIN NOMBRE 3	0.50
001	010	004	CALLE SIN NOMBRE 4	0.50
001	010	005	CALLE SIN NOMBRE 5	0.50
001	010	006	CALLE SIN NOMBRE 6	0.50
001	010	007	CALLE SIN NOMBRE 7	0.50
001	010	008	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.50
001	010	009	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.50
COLONIA 011 POCTLÁN				
001	011	001	HERMENEGILDO GALEANA	0.50
001	011	002	CALLE SIN NOMBRE 1	0.50



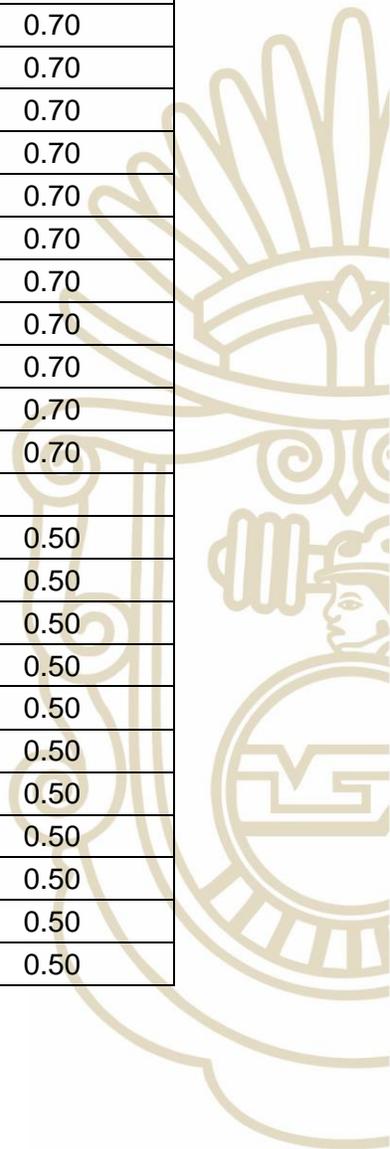


SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	011	003	CALLE SIN NOMBRE 2	0.50
001	011	004	CALLE SIN NOMBRE 3	0.50
001	011	005	CALLE SIN NOMBRE 4	0.50
001	011	006	CALLE SIN NOMBRE 5	0.50
001	011	007	CALLE SIN NOMBRE 6	0.50
001	011	008	CALLE SIN NOMBRE 7	0.50
001	011	009	CALLE SIN NOMBRE 8	0.50
001	011	010	CALLE SIN NOMBRE 9	0.50
001	011	011	CALLE SIN NOMBRE 10	0.50
001	011	012	CALLE SIN NOMBRE 11	0.50
001	011	013	CALLE SIN NOMBRE 12	0.50
001	011	014	CALLE SIN NOMBRE 13	0.50
001	011	015	CALLE SIN NOMBRE 14	0.50
001	011	016	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.50
001	011	017	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.50
001	011	018	PRIVADA SIN NOMBRE 3	0.50
001	011	019	PRIVADA SIN NOMBRE 4	0.50
001	011	020	PRIVADA SIN NOMBRE 5	0.50
001	011	021	PRIVADA SIN NOMBRE 6	0.50
001	011	022	PRIVADA SIN NOMBRE 7	0.50
001	011	023	PRIVADA SIN NOMBRE 8	0.50
BARRIO 012 MAYANALÁN				
001	012	001	MORELOS	0.70
001	012	002	MIGUEL HIDALGO	0.70
001	012	003	XÓCHITL	0.70
001	012	004	VICENTE SUÁREZ	0.70
001	012	005	MITLA	0.70
001	012	006	TLÁLOC	0.70
001	012	007	AHUÍZOTL	0.70
001	012	008	ABASOLO	0.70
001	012	009	FRANCISCO VILLA	0.70
001	012	010	ZARAGOZA	0.70
001	012	011	CALLE SIN NOMBRE 1	0.70



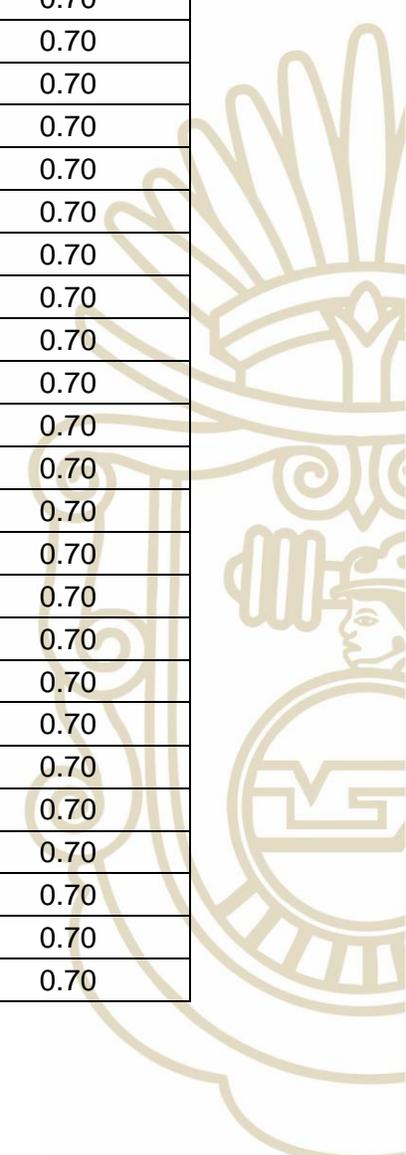


SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	012	012	CALLE SIN NOMBRE 2	0.70
001	012	013	CALLE SIN NOMBRE 3	0.70
001	012	014	CALLE SIN NOMBRE 4	0.70
001	012	015	CALLE SIN NOMBRE 5	0.70
001	012	016	CALLE SIN NOMBRE 6	0.70
001	012	017	CALLE SIN NOMBRE 7	0.70
001	012	018	CALLE SIN NOMBRE 8	0.70
001	012	019	CALLE SIN NOMBRE 9	0.70
001	012	020	CALLE SIN NOMBRE 10	0.70
001	012	021	CALLE SIN NOMBRE 11	0.70
001	012	022	CALLE SIN NOMBRE 12	0.70
001	012	023	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.70
001	012	024	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.70
001	012	025	PRIVADA SIN NOMBRE 3	0.70
001	012	026	PRIVADA SIN NOMBRE 4	0.70
001	012	027	PRIVADA SIN NOMBRE 5	0.70
001	012	028	PRIVADA SIN NOMBRE 6	0.70
001	012	029	PRIVADA SIN NOMBRE 7	0.70
001	012	030	PRIVADA SIN NOMBRE 8	0.70
001	012	031	PRIVADA SIN NOMBRE 9	0.70
001	012	032	PRIVADA SIN NOMBRE 10	0.70
COLONIA 013 EL CALVARIO				
001	013	001	VICENTE GUERRERO	0.50
001	013	002	HERMENEGILDO GALEANA	0.50
001	013	003	CALLE SIN NOMBRE 1	0.50
001	013	004	CALLE SIN NOMBRE 2	0.50
001	013	005	CALLE SIN NOMBRE 3	0.50
001	013	006	CALLE SIN NOMBRE 4	0.50
001	013	007	CALLE SIN NOMBRE 5	0.50
001	013	008	CALLE SIN NOMBRE 6	0.50
001	013	009	CALLE SIN NOMBRE 7	0.50
001	013	010	CALLE SIN NOMBRE 8	0.50
001	013	011	CALLE SIN NOMBRE 9	0.50



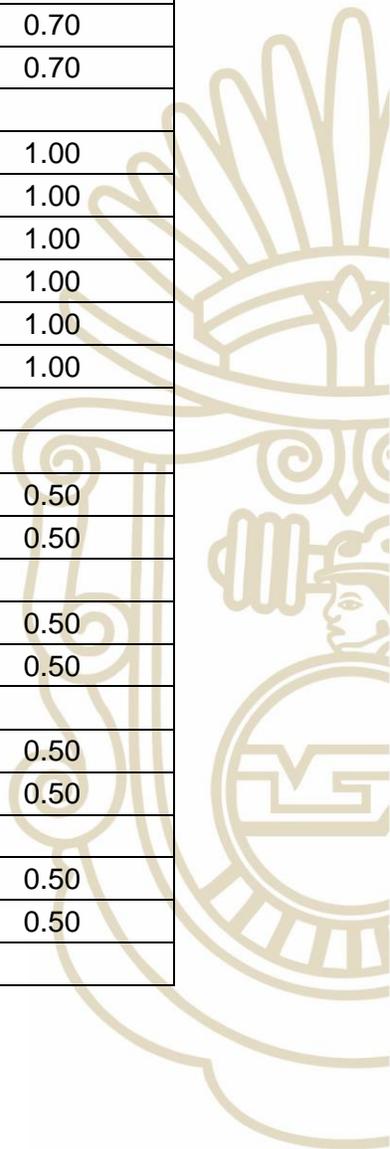


SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	013	012	CALLE SIN NOMBRE 10	0.50
001	013	013	CALLE SIN NOMBRE 11	0.50
001	013	014	CALLE SIN NOMBRE 12	0.50
001	013	015	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.50
BARRIO 014 CANDELARIA				
001	014	001	CRISTÓBAL COLÓN	0.70
001	014	002	ESPERANZA	0.70
001	014	003	LAZARO CARDENAS	0.70
001	014	004	MADERO	0.70
001	014	005	INSURGENTES	0.70
001	014	006	ALDAMA	0.70
001	014	007	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	0.70
001	014	008	BENITO JUARÉZ	0.70
001	014	009	FRANCISCO VILLA	0.70
001	014	010	CALLE SIN NOMBRE 1	0.70
001	014	011	CALLE SIN NOMBRE 2	0.70
001	014	012	CALLE SIN NOMBRE 3	0.70
001	014	013	CALLE SIN NOMBRE 4	0.70
001	014	014	CALLE SIN NOMBRE 5	0.70
001	014	015	CALLE SIN NOMBRE 6	0.70
001	014	016	CALLE SIN NOMBRE 7	0.70
001	014	017	CALLE SIN NOMBRE 8	0.70
001	014	018	CALLE SIN NOMBRE 9	0.70
001	014	019	CALLE SIN NOMBRE 10	0.70
001	014	020	CALLE SIN NOMBRE 11	0.70
001	014	021	CALLE SIN NOMBRE 12	0.70
001	014	022	CALLE SIN NOMBRE 13	0.70
001	014	023	CALLE SIN NOMBRE 14	0.70
001	014	024	CALLE SIN NOMBRE 15	0.70
001	014	025	CALLE SIN NOMBRE 16	0.70
001	014	026	CALLE SIN NOMBRE 17	0.70
001	014	027	CALLE SIN NOMBRE 18	0.70
001	014	028	CALLE SIN NOMBRE 19	0.70



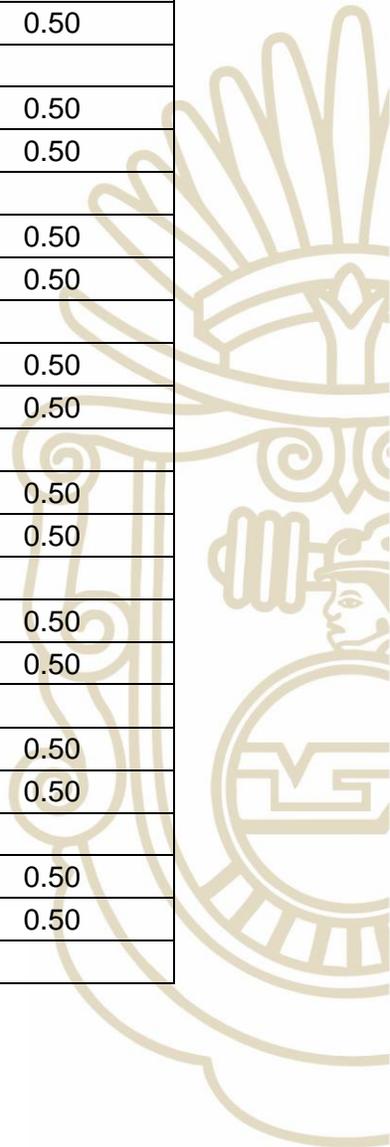


SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	014	029	CALLE SIN NOMBRE 20	0.70
001	014	030	ANDADOR SIN NOMBRE 1	0.70
001	014	031	CERRADA SIN NOMBRE 1	0.70
001	014	032	PRIVADA SIN NOMBRE 1	0.70
001	014	033	PRIVADA SIN NOMBRE 2	0.70
001	014	034	PRIVADA SIN NOMBRE 3	0.70
001	014	035	PRIVADA SIN NOMBRE 4	0.70
001	014	036	PRIVADA SIN NOMBRE 5	0.70
001	014	037	PRIVADA SIN NOMBRE 6	0.70
001	014	038	PRIVADA SIN NOMBRE 7	0.70
001	014	039	PRIVADA SIN NOMBRE 8	0.70
001	014	040	PRIVADA SIN NOMBRE 9	0.70
BARRIO 015 SAN MIGUEL				
001	015	001	ZARAGOZA	1.00
001	015	001	CALLE SIN NOMBRE 1	1.00
001	015	002	CALLE SIN NOMBRE 2	1.00
001	015	003	CALLE SIN NOMBRE 3	1.00
001	015	004	PRIVADA SIN NOMBRE 1	1.00
001	015	005	PRIVADA SIN NOMBRE 2	1.00
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 0016 EL CASCALOTE				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	016	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0017 CHIMALACACINGO				
001	017	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	017	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0018 MEZQUITLAN				
001	018	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	018	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0019 SAN FRANCISCO OZTUTLA				
001	019	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	019	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0020 PAPALUTLA				





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	020	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	020	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0021 SAN MIGUEL MEZQUITEPEC				
001	021	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	021	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0022 TLALCOZOTILÁN				
001	022	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	022	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0023 TLAYAHUALCO				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	023	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0024 ZICAPA				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	024	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0025 AHUAXTILÁN				
001	025	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	025	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0026 ACINGO				
001	026	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	026	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0027 CASCALOTERA				
001	027	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	027	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0028 HUEYIATL				
001	028	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	028	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0029 LAS MINAS				
001	029	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	029	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0030 PEPERUCHES				
001	030	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	030	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0031 TETLAJCO				





SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2024 POR M ² EN UMA
001	031	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	031	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0032 COLONIA ALTA VISTA				
001	032	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	032	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0033 ZACUALPAN				
001	033	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	033	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0034 SAN JUAN TEHUAHUIZINGO				
001	034	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	034	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0035 TINAJAS				
001	035	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	035	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0036 TENANTITLÀN				
001	036	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	036	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50
LOCALIDAD 0037 HUEYATLSALE				
001	037	001	CALLE SIN NOMBRE	0.50
001	037	002	ANDADORES SIN NOMBRE	0.50

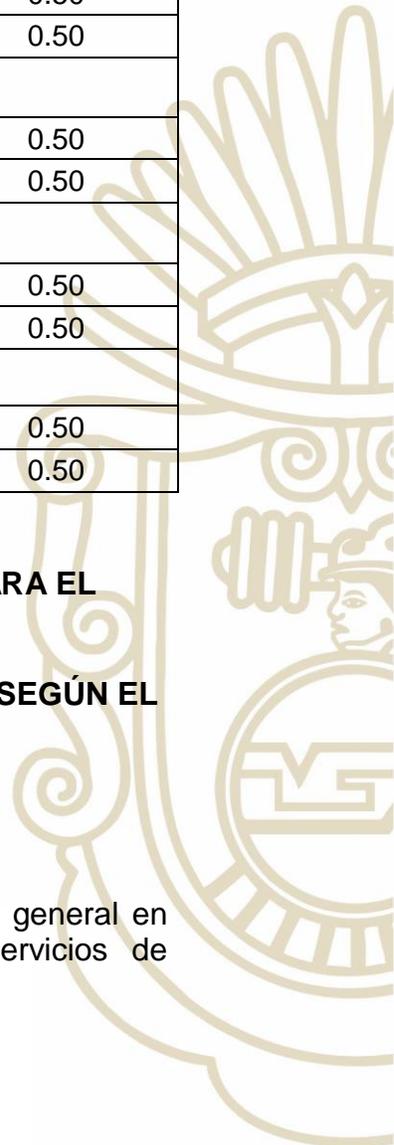
III. TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025

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 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.

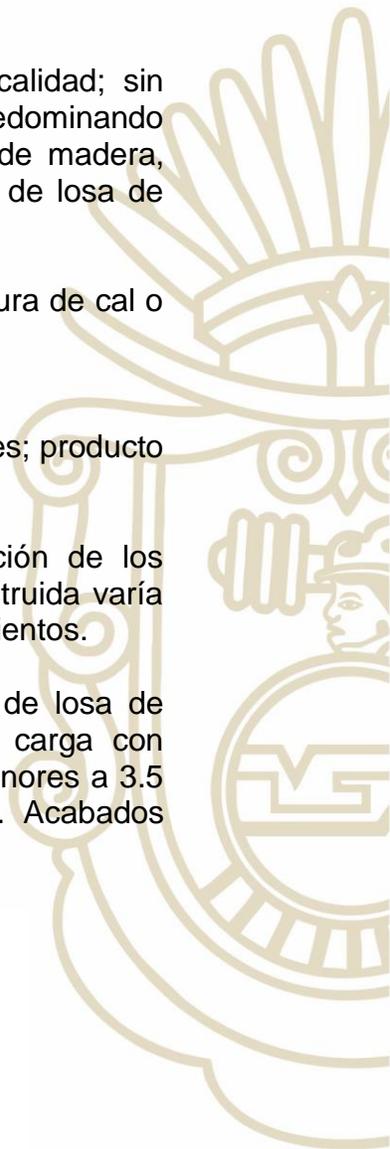
Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas.

La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.





REGULAR.

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

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento.

Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS MEDIO.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 300 metros cuadrados en promedio y de 120 a 300 metros cuadrados de construcción en promedio.

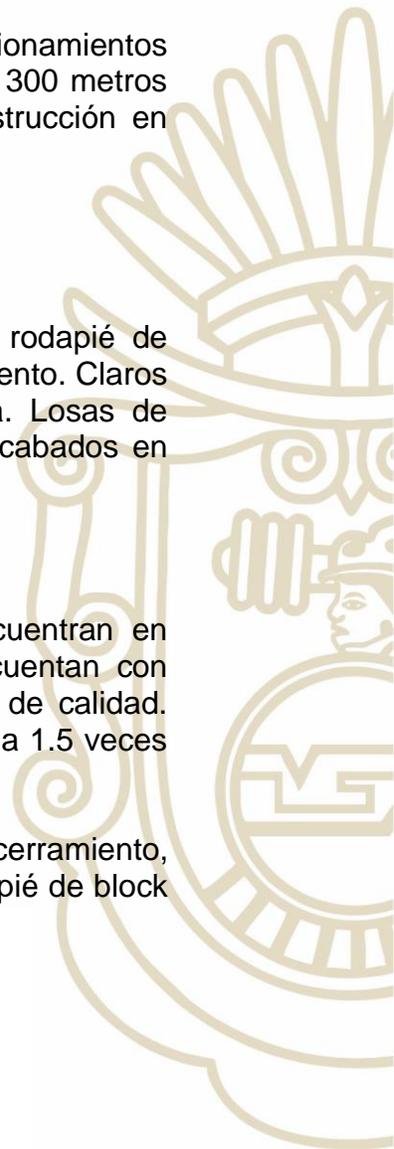
Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, zapatas corridas de concreto armado, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Losas de concreto armado, secciones techadas con 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 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 travesaños. 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.

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR POR
		CONSTRUCCIÓN	M² (UMA)
HABITACIONAL	<i>PRECARIA</i>	<i>HAA</i>	<i>0.50</i>
	<i>ECONÓMICA</i>	<i>HAB</i>	<i>1.00</i>
	<i>REGULAR</i>	<i>HAC</i>	<i>1.50</i>
	<i>BUENA</i>	<i>HAD</i>	<i>2.00</i>
	<i>MUY BUENA</i>	<i>HAE</i>	<i>2.50</i>

USO COMERCIAL.

ECONÓMICA.

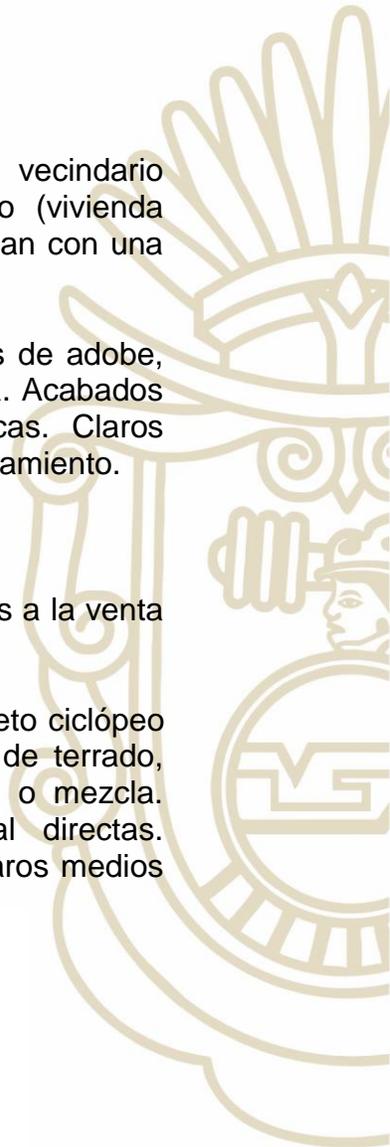
Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

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 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.

USO	CLASE	CLAVE DE	VALOR POR
		CONSTRUCCIÓN	M ² (UMA)
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA	2.00
	REGULAR	COB	2.50
	BUENA	COC	3.00

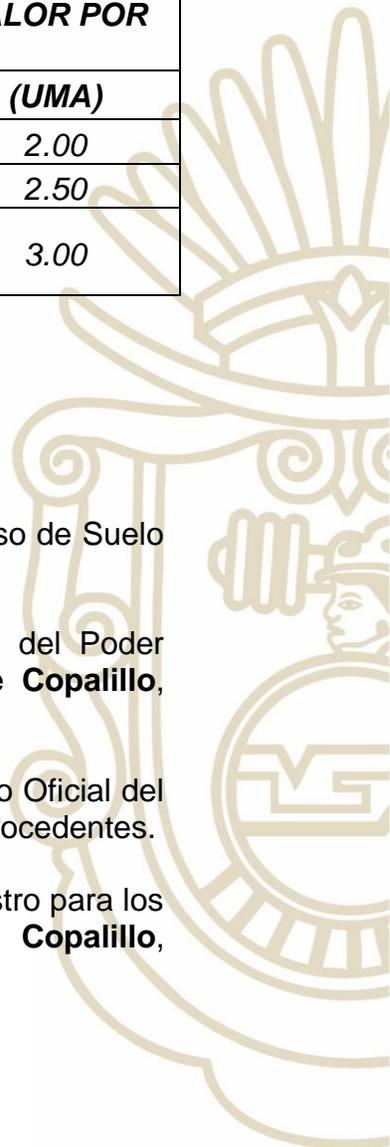
TRANSITORIOS

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 2025.

ARTICULO SEGUNDO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Copalillo**, Guerrero, para los efectos legales procedentes.

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

ARTÍCULO CUARTO. En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Copalillo**,





Guerrero, publicitará 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 **Copalillo**, 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 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 147 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 COPALILLO, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2025.)

