

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 de fecha 03 de diciembre del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de uso de Suelo Rústico, Urbano y de Construcción que servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Copala del Estado de Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2026, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión de Hacienda conforme a lo establecido en el artículo 256 de nuestra Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, 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 2026, con las modificaciones realizadas por esta Comisión dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por oficio PM/591/2025, de fecha 14 de octubre de 2025, la Ciudadana Profra. 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 2026.

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 21 de octubre del año 2025, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, habiéndose turnado en términos de los artículos 174 fracción I, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, mediante oficio LXIV/2DO/SSP/DPL/0317-20/2025 de esa misma fecha, suscrito por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso del Estado 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 **2026**, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 10 de octubre de 2025, de la que se desprende que los integrantes del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **MAYORÍA** de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo 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 **2026**.

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 2026, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala 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 2026.

TERCERO. En la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, los valores por metro cuadrado en terrenos urbanos y construcciones están indexados al valor de la UMA (unidad de Medida y Actualización), y en terrenos rústicos el valor es por cada Hectárea y de igual manera están indexados al valor de la UMA, cuya variación sea la que se derive de la actualización la UMA que emita el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, en previsión a lo dispuesto por los artículos 1, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, a su vez, estar en 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 los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos que sirvan de base para determinar los valores catastrales; para tal efecto la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo del personal de valuación adscrito a la misma, se dio a la tarea de realizar un estudio de los valores de mercado que prevalecen en las diversas áreas del área

urbana del Municipio, 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 determinar valores catastrales del suelo más veraces y acordes con la realidad, se concluye que los valores catastrales del terreno representan el 2.36% con respecto al valor comercial; determinándose que el valor catastral del terreno se encuentra en un 4,484.57% por debajo de los valores comerciales; así también los valores catastrales de construcción representan el 4.90%; determinándose que el valor catastral de la construcción se encuentra en un 2537.92% por abajo del valor comercial de la construcción; así mismo modo no se presentan incrementos con respecto a las Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el H. Congreso del estado de Guerrero para el ejercicio fiscal de 2025.

Se proponen agregar las siguientes calles nuevas: En el Barrio Centro se agrega la calle Leona Vicario con un valor homologado de 0.65 UMAS.

En el Barrio El Huicon se agrega la calle Lauro Aguirre con un valor homologado de 0.65 UMAS.

Así mismo la tasa propuesta para el cobro del impuesto predial es del **11 al millar** anual en la ley de ingresos para el 2026; 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
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 cabecera 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 APPLICABLE
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 descendente, a partir del nivel de la calle:

DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR APPLICABLE
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 tres veces el frente y este conformado por ocho ángulos menos.

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APPLICABLE
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:

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

Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45

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 Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, mediante oficio número **002/CM/2025**, fechado el **25 de Septiembre de 2025**, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2026; la que con oficio **SFA/SI/CGC/1042/2025 del 2025**, emite contestación de la manera siguiente: : que su “**Proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, una vez que han sido revisadas, se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales de terreno representan en promedio un 2.36% con respecto al valor comercial y que están por debajo del valor comercial en un 4,484.57%; en los valores de construcción representan en promedio el 4.90% con respecto al valor comercial y que están por debajo del valor comercial un 2537.92%, por lo que son las mismas que presentó para el ejercicio 2025, las cuales no tienen ningún incremento con respecto a los valores catastrales aprobados por el H. Congreso del Estado de Guerrero.**

Del mismo modo proponen agregar las siguientes calles nuevas: En el Barrio Centro se agrega la calle Leona Vicario con un valor homologado de 0.65 UMAS.

En el Barrio El Huicon se agrega la calle Lauro Aguirre con un valor homologado de 0.65 UMAS.

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 2026”.

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



IV. CONCLUSIONES

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

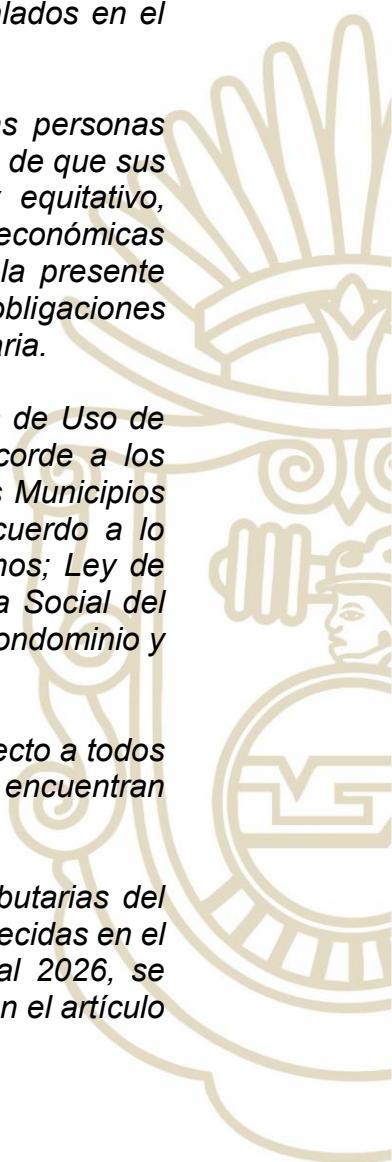
*El Ayuntamiento Municipal de **Copala, Guerrero**, señala en su iniciativa que se continuará apoyando a las y los contribuyentes que enteren durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio gozarán un descuento del 12% y el segundo mes un descuento del 10%, con excepción de los señalados en el artículo 8 fracción IX de la Ley de Ingresos de Copala.*

*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 emanen de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de decreto, 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.

*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 iniciativa de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026, 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 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.

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 002/CM/2025 fechado el 25 de septiembre de 2025, la Presidenta del H. Ayuntamiento del Municipio de Copala, la Profa. María del Rosario Zúñiga de la Rosa, 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; por lo que la Coordinación General de Catastro, dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, el C.P. Priciliano Rigoberto Ramírez García, Coordinador de dicha oficina, emitió la validación del proyecto de Tablas de Valores 2025, para el municipio de Copala, mediante oficio número SFA/SI/CGC/1042/2025, de fecha 30 de septiembre de 2025 emite contestación de la manera siguiente: **“...su proyecto de Tablas de Valores unitarios de Suelo y Construcción, una vez que han sido revisadas y corregidas, finalmente cumple con los criterios, lineamientos técnicos y normativos vigentes establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.**

Se observó que derivado del Estudio de Mercado los valores catastrales actuales del uso del suelo y construcción con respecto a los valores comerciales, representan un 2.36% y un 4.85% respectivamente, y que están por debajo de los valores comerciales en un 4,484.60 y 2,563.31% respectivamente. Sin embargo, para el presente Proyecto no se propone realizar ningún incremento, respecto a los valores catastrales aprobados para el 2025.

Así mismo se proponen agregar calles nuevas, con un valor homologado a calles con condiciones similares, de acuerdo a la siguiente tabla:

Nombre de la calle	Valor de las UMAs
Barrio del Centro	
Leona Vicario	0.65
Barrio El Huicon	
Lauro Aguirre	0.65”

Con respecto a la validación del incremento del 15.36% en los valores catastrales de uso de suelo urbano, se observó que hubo más del incremento autorizado para

ello, por lo tanto esta Comisión Dictaminadora ordenó realizar el ajuste a los valores para establecer un mejor beneficio a la ciudadanía.

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

“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.”*

Con la adecuación anterior, se da cumplimiento con los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y en apego estricto con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad, contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes. Por lo que se consideró adecuar el artículo tercero transitorio de la iniciativa y que al Dictaminar es el artículo quinto transitorio, para quedar como sigue:

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

Que en sesiones de fecha 03 de diciembre del 2025, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose



registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

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

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

DECRETO NÚMERO 329 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 DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo 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 2026, en los siguientes términos:

I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2026.

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

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DEL SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HA EN UMA
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 2026.

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 2026 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	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.71
001	003	010	SIN NOMBRE	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	CALLE 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	CALLEJON SIN NOMBRE	0.65
COLONIA 006 LAS FLORES				
001	006	001	AVENIDA CONSTITUYENTES	0.71
001	006	002	JUAN N ÁLVAREZ	0.71

001	006	003	ARGENTINA	0.71
001	006	004	MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	0.71
001	006	005	MIGUEL ALEMÁN	0.71
001	006	006	PROGRESO	0.65
001	006	007	BENITO JUÁREZ	0.65
001	006	008	CARRETERA FEDERAL ACAPULCO-PINOTEPA NACIONAL	0.65
001	006	009	CALLE SIN NOMBRE	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	CALLE SIN NOMBRE	0.50
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	CALLE 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	CALLE 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	CALLE SIN NOMBRE	0.65
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	CALLESIN 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	CALLE SIN NOMBRE	0.65
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 015 CAÑADA DEL ARROZ				
001	015	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	015	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
LOCALIDAD 016 GENERAL ENRIQUE RODRÍGUEZ				
001	016	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	016	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
LOCALIDAD 017 EL PAPAYO				
001	017	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
LOCALIDAD 018 CAMPANILLA				
001	018	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
LOCALIDAD 019 LOS LIRIOS				
001	019	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	019	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
LOCALIDAD 020 ATRIXCO				
001	020	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
LOCALIDAD 021 LAS PEÑAS				
001	021	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	021	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
LOCALIDAD 022 LA FORTUNA				

001	022	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	022	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
LOCALIDAD 023 LAS SALINAS				
001	023	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	023	002	CALLE 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	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	024	003	ESC. TELESECUNDARIA ESCUDO NACIONAL HASTA CALLE PRINCIPAL	0.71
LOCALIDAD 025 SAN FRANCISCO				
001	025	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	025	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	025	003	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	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	026	003	CAPILLA SAN JOSÉ PATRIARCA Y CARRETERA NACIONAL HASTA CALLE PRINCIPAL 2	0.71
LOCALIDAD 027 ISALTEPEC				
001	027	001	CALLE PRINCIPAL	0.50
001	027	002	CALLE SIN NOMBRE	0.46
001	027	003	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	CALLE SIN NOMBRE 1	0.87
001	028	003	CALLE SIN NOMBRE 2	0.84

001	028	004	CALLE SIN NOMBRE 3	0.82
LOCALIDAD 029 MATA DE MANGLE				
001	029	001	CALLES TURÍSTICAS (COLINDANCIA CON ZONA FEDERAL)	1.00
001	029	002	CALLE SIN NOMBRE 1	0.87
001	029	003	CALLE SIN NOMBRE 2	0.84
001	029	004	CALLE SIN NOMBRE 3	0.82
LOCALIDAD 030 PLAYA AZUL				
001	030	001	CALLES TURÍSTICAS (COLINDANCIA CON ZONA FEDERAL)	1.00
001	030	002	CALLE SIN NOMBRE 1	0.87
001	030	003	CALLE SIN NOMBRE 2	0.84
001	030	004	CALLE SIN NOMBRE 3	0.82

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

**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 vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad.

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

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 das 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, das de cerramiento, columnas y tráves. 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, fachada, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados 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, das de cerramiento, columnas, tráves, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block.

Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el

perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachada, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera.

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

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

ALBERCA 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)
OBRAS 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	0.9
	CANCHA DE TENIS	OCF	0.9
	BARDAS DE TABIQUE	OCG	1.5
	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 2026**.

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.

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

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

DIPUTADO PRESIDENTE

ALEJANDRO CARABIAS ICAZA

DIPUTADA SECRETARIA

CATALINA APOLINAR SANTIAGO

DIPUTADO SECRETARIO

JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 329 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELLO RÚSTICO, URBANO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COPALA DEL ESTADO DE GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2026.)