



## ALCALDIA MUNICIPAL DE COMAYAGUA

### SECRETARIA MUNICIPAL

Tel. (504) 2772-0159, 2772-1586, 2772-1589

[Comayaguaajc@yahoo.com](mailto:Comayaguaajc@yahoo.com)

[www.municomayagua.hn](http://www.municomayagua.hn)

### CERTIFICACIÓN

La suscrita, Secretaria de la Corporación Municipal de Comayagua, Departamento de Comayagua, **CERTIFICA** el Acta que se encuentra en los folios 64-73 del **Tomo N.º 86** del Libro de Actas que lleva la Municipalidad y que, literalmente, dice: **ACTA N.º 95.- Sesión de Cabildo Abierto**, celebrada por la Corporación Municipal de Comayagua, Departamento de Comayagua, el día viernes veintiuno de marzo del año dos mil veinticinco (2025) siendo las 4:00 de la tarde en las instalaciones de la Caja Real, se procedió de la manera siguiente:

1) Se comprobó el quórum, estando presente el señor Alcalde Municipal, Sr. Carlos Miranda Canales quien presidió. Los Regidores Municipales: 1.- Jazmín Guifarro Ramírez. 2.-Luis Alonso Fuentes Posas. 3.-Karen Sofía Ponce. 5.-Juan José Nazar Adriano. 6.-Gustavo Adolfo Argueta Romero y la Secretaria Municipal Sra. Mirna Maritza Andino Zepeda que da fe.

Con excusa los Regidores Municipales: 4.-Thelma Izamar Maldonado Euceda 7°.Guillermo Enrique Peña David. 8° Evelyn Waleska Perdomo Vindel.. 9.- Rigoberto Medina y 10.-Rudbel Idail Barahona.

Con asistencia de 70 (setenta) personas entre ellos, representantes de organizaciones comunitarias, patronatos, juntas de agua, desarrolladores urbanos y de los gremios empresariales como la Cámara de Comercio e Industrias de Comayagua (CCICOM), la Cámara de Turismo de Comayagua (CANATUR) y medios de comunicación social entre otros.

2) Después de la invocación a Dios, el Sr. Alcalde Municipal comprobó el quórum y declaró abierta la sesión.

Seguidamente dio la bienvenida a todos los presentes, expresando su agradecimiento explicando el objetivo del cabildo abierto donde se presentará el **estudio de revalorización catastral correspondiente al quinquenio 2025-2029** mismo que, se realiza en cumplimiento a la Ley de Municipalidades (Artículo 76 de la Ley y Art. 84 del Reglamento de la Ley) en donde establece que cada (5) cinco años se debe realizar una revisión a los valores catastrales en años terminados en 0 y en 5 y además ésta debe ser concertada con los sectores económicos y sociales del municipio.

La recuperación de plusvalías en la ciudad durante los 15 años anteriores han permanecido pausada en reconocimiento de varios factores relacionados con la precaria situación económica de la población y de los inversionistas, así como de las condiciones recesivas observadas en la época de Pandemia, por lo que la última revisión que esta Alcaldía Municipal realizó, data del año 2010.

Al ser ésta una exigencia legal y después de 15 años, esta Corporación Municipal junto a los técnicos de Catastro Municipal ha efectuado una revisión para hacer los cambios pertinentes en los valores catastrales. Los resultados del estudio serán presentados por el jefe del departamento de Catastro Municipal y el Consultor Sr. Reynaldo Vega.



### 3.- PRESENTACION DEL ESTUDIO DE REVALORIZACIÓN CATASTRAL QUINQUENIO 2025-2029

El jefe de Catastro manifestó que se ha realizado el estudio técnico tomando como base cuatro criterios: Uso del suelo, valor del mercado, ubicación de inmueble y las mejoras en la edificación. Seguidamente dio participación al Consultor, quien expuso que se ha hecho un estudio completo del municipio tomando toda su área urbana y también el área rural.

A manera de antecedentes se informó que desde el año 2010 a la fecha de marzo 2025, los valores de la propiedad inmobiliaria de la ciudad y el municipio de Comayagua, han permanecido inalterables, pese al alto nivel de inversiones del gobierno municipal en los ámbitos de la infraestructura urbana de servicios públicos eficientes y de la facilitación de condiciones para la inversión privada.

El consultor Vega manifestó que, actualmente y cuando la dinámica de la economía local muestra condiciones favorables y la demanda de servicios se ha visto incrementada en niveles superiores a las disponibilidades presupuestarias, la Alcaldía Municipal, estima que es necesario realizar una revisión y actualización parcial de los valores de la propiedad inmobiliaria, especialmente en los sectores de mayor dinámica económica y cuyos corredores han sido plenamente identificados como los más atractivos y de mayor crecimiento por las inversiones realizadas en la infraestructura; los servicios públicos disponibles y consecuentemente el incremento del valor comercial de los inmuebles, según el registro de transacciones actuales.

En cuanto a los valores de la tierra, el sector residencial, barrios y colonias constituidos desde hace varios años, no ha sufrido modificación de valores de tierra en los últimos tres quinquenios (2010-2014, 2015-2019 y 2020-2024), se ha determinado que se mantengan los mismos valores de la tierra.

En cuanto a la zona comercial de la ciudad que ha tenido un importante incremento de plusvalía en cuanto al valor comercial tanto de compra como de alquileres, se propone actualizar los valores de tierra de estos inmuebles en menores porcentajes.

En los mapas urbanos que comprende la zona comercial; HJ412W, HJ412V, HJ421C, HJ421B, HJ421H, HJ421G y HJ421M el aumento concertado al valor de la tierra por metro cuadrado es de L. 20,00.

**Calle Paseo La Alameda:** Se ha concertado un incremento en el valor básico de tierra para los inmuebles inmediatamente contiguos y que están comprendidos entre la esquina del torreón sureste de la Plaza de la Juventud, clave catastral HJ421C-28-001 hasta la esquina del edificio de la Corte Suprema de Justicia, clave catastral HJ412W-01-0004: Valor actual L. 225.00 – 350.00 (Desde año 2010) y valor concertado L. 450.00 (Quinquenio 2025-2029).

También se consideró mantener vigente para este quinquenio (2025-2029) el actual catálogo de Costos de edificaciones, es decir que no habría aumento en el impuesto por el cálculo de valor de edificaciones; por lo que, la diferencia del impuesto sería el resultado del aumento o disminución de la construcción sobre un inmueble, lo cual ya dependerá de la planificación de uso que éste tenga de parte de su propietario.

#### VALOR DE LA TIERRA CONCERTADO (L/M2) SEGÚN ZONA

Item	ZONA	Valor actual de tierra (L/M2)	Valor concertado de tierra (L/M2)
1	Boulevard Roberto Romero Larios	250.00	350.00
2	Boulevard sobre la carretera CA-5	200.00-450.00	450.00-500.00

3	Boulevard Cuarto Centenario	300.00-450.00	450.00-500.00
4	Calle que conduce hacia El Volcán/Sección No. 1	50.00-150.00	200.00
5	Calle que conduce hacia El Volcán/Sección No. 2	100.00	300.00
6	Calle que conduce hacia La Jagueta/Sección No. 1	100.00-150.00	150.00
7	Calle que conduce hacia La Jagueta/Sección No. 2	30.00-110.00	200.00
8	Corredor Logístico	200.00	Frac. 1: 350.00 Frac. 2: 350.00
9	Carretera hacia Ajuterique	40.00	150.00
10	Nuevos Proyectos de Urbanización	250.00	300.00

También se presentó propuesta para valor de la tierra en el área rural, tierras clasificadas en base a su capacidad agrícola y la propuesta para valor de la tierra en el área rural con potencial urbano.

El catálogo de costos de edificaciones, mapas y manuales adicionales pueden ser consultados en el departamento de Catastro Municipal.

#### 4) PREGUNTAS:

Finalizada la presentación de los técnicos se abrió un espacio para preguntas, en donde se contó con las siguientes participaciones:

- El Sr. José Rubio en representación de la Empresa INCOM expresó que los impuestos son necesarios para el desarrollo de las ciudades, pero que son los desarrolladores quienes generan impuestos en tanto invierten en la ciudad y en lugar de un contribuyente se crean cientos de contribuyentes más. Consideró que la presentación está muy bien, sin embargo hay áreas que no están de acuerdo con la realidad, debido a ello, que considera que esos valores están sobredimensionados, una de ellas es la zona de la CA-5 la cual está tipificada como zona industrial y en Comayagua no ha habido interés en la compra de terrenos para fábricas o industrias. Y además que los terrenos que se encuentren a orillas de la carretera han subido su plusvalía, pero no así los que se ubican un kilómetro al fondo de la CA-5.
- El desarrollador Sr. Omar Cerdón manifestó estar de acuerdo con el pago de los impuestos, sin embargo sugiere a la Alcaldía Municipal consideren los valores que el urbanizador invierte en las urbanizaciones para la dotación de servicios de pavimentación, agua potable, alcantarillado y demás servicios para que se les disminuyan los impuestos a pagar.
- El Lic. Manuel Chávez quien representa al Hospital Centro Médico Comayagua Colonial y también es miembro de la Cámara de Comercio se refirió a la casi nula representación de la Cámara de Comercio. Agregó que debe haber mayor participación de los afiliados por lo que sugiere abrir un espacio donde pueda socializarse la propuesta con más personas.

#### 5) RESPUESTAS Y REFLEXIONES:

El Consultor recomendó a los urbanizadores, solicitar a la Corporación Municipal una re categorización de la zona de acuerdo al uso del suelo.

El Sr. Alcalde Municipal expresó que el interés no es aumentar valores sino cumplir con lo establecido por la Ley y aclara que esta Alcaldía Municipal cuenta con un plan de ordenamiento territorial, que establece como zona industrial el espacio que comprende 500 metros hacia al fondo, de ambos lados, de la carretera CA-5, el resto es zona de uso mixto.

Seguidamente propone que se deje abierta la sesión para que la Cámara de Comercio e industria de Comayagua pueda presentar propuesta a la Corporación Municipal y llegar a puntos coincidentes; acordando continuar el día lunes 24 de marzo del presente año a las 2:00 pm, para analizar la información presentada junto a directivos de la Cámara de Comercio de Comayagua. Petición que fue considerada altamente positiva y aprobada por el pleno de la Corporación Municipal.

Estas reuniones extensivas se desarrollaron en dos momentos y en dos fechas diferentes: La primera, el lunes 24 de marzo con desarrolladores urbanísticos y la Junta Directiva en pleno de la Cámara de Comercio en Industrias de Comayagua y miembros de la CANATUR y la segunda el día miércoles 26 de marzo, 2025 con los agremiados, misma que se realizó a las 6.00 p.m. en salones de la Cámara de Comercio.

En la primera reunión con los directivos de los empresarios y propietarios de las empresas, se recibió una solicitud, de las empresas INCOM, S.A. de C.V. INDELVA S. de R.L. e INNOVACON S. de R. para que se dé un tiempo prudencial sin alterar los impuestos municipales durante la construcción y venta del proyecto de urbanización, pues una vez vendido el proyecto, la Municipalidad multiplica el impuesto de bienes inmuebles.

Y además, en el área industrial, no se valoren todos los predios en su conjunto, pues las áreas que colindan con la CA-5 tienen un valor diferente a las áreas del fondo.

Se realizó el proceso de socialización de la propuesta de manera más individualizada con desarrolladores y afiliados de ambos organismos empresariales el día miércoles 26 de marzo, 2025, en las instalaciones de la Cámara de Comercio de la ciudad y tratando de facilitar los niveles de información, más allá de la dirigencia gremial.

En la socialización de la propuesta a nivel de agremiados se despejaron las inquietudes y necesidades de información de los empresarios, lo que permitió la asimilación de los alcances del estudio y los factores de las nuevas categorizaciones de zonas de uso de suelos, precisando en lo medular, en el sentido que los valores continúan iguales en todos los barrios y colonias de la ciudad, a excepción de las zonas de uso de suelo con mayor dinámica urbanística, industrial y comercial y residencial en la CA-5 en dirección al Aeropuerto Internacional de Palmerola; el boulevard de cuatro carriles de la antigua CA-5 y el corredor de la coquera y hacia el municipio de Ajuterique, donde se aplicó una leve actualización a los valores de la propiedad inmobiliaria.

También el presidente de la Cámara de Comercio de Comayagua junto al Presidente de la Cámara de Turismo Comayagua presentó solicitud para que se realizara la socialización de la información, con todos sus afiliados (empresarios) de los diferentes rubros económicos a fin de conocer, analizar y discutir la temática.

Esta última fase de reunión extendida del Cabildo Abierto con los agremiados de la Cámara de Comercio y la CANATUR se realizó el 26 de marzo, 2025, con la finalidad de lograr la comprensión específica de los alcances de la propuesta. Objetivo que fue alcanzado plenamente y los empresarios a través de su presidente, el Sr. René Merino, dieron su beneplácito a la propuesta de actualización de valores para que se proceda a su aplicación. En el marco de estos encuentros, los empresarios proponen al Gobierno Municipal lo siguiente:

- a) Que la Corporación Municipal considere la realización anual de un Cabildo Abierto Empresarial para exponer las estrategias de inversión en la ciudad y el municipio.
- b) Que Alcaldía Municipal, realice un Taller de actualización de valores catastrales con los miembros de la Cámara de Comercio interesados en el tema, así como el cálculo de avalúo de propiedades.

Previo a finalizar se estableció el compromiso de que la Alcaldía Municipal de Comayagua haga del conocimiento cual es la fórmula que se emplea para el cálculo de volumen de venta para el pago de los bienes Inmuebles.

**Resolución:** Ante lo expuesto, después del análisis correspondiente junto a los sectores comunitarios, empresariales y sociales y en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Municipalidades, se aprueba por unanimidad, la actualización de valores catastrales que será aplicada por la Alcaldía Municipal de Comayagua durante el quinquenio 2025-2029.

Finalmente el Sr. Alcalde Municipal reiteró su agradecimiento a los participantes por su presencia, su aporte y su interés por los temas relacionados con el desarrollo del municipio.

**PUNTO 6) Cierre de la Sesión. Folio** La sesión se dio por cerrada a las siete de la noche y para constancia firman: Sello. Alcalde Municipal. Sr. Carlos Miranda C., Vicealcalde. Sr. Manuel de Jesús Cartagena Barrera.- Regidores Municipales: 1.- Jazmín Guifarro Ramírez. 2.-Luis Alonso Fuentes Posas. 3.-Karen Sofia Ponce. 4.-Thelma Izamar Maldonado Euceda. 5.-Juan José Nazar Adriano. 6.-Gustavo Adolfo Argueta Romero. 7°. Guillermo Enrique Peña David. 8° Evelyn Waleska Perdomo Vindel. 9.-Rigoberto Medina. 10.-Rudbel Idail Barahona Ordoñez. Secretaria Municipal. Mirna Maritza Andino Zepeda. Sello.

\*\*\*\*\*ES CONFORME CON SU ORIGINAL \*\*\*\*\*

Extendida en la ciudad de Comayagua, a los veintidós días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

  
  
**MIRNA MARITZA ANDINO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

Cc: Sres. Biblioteca Municipal  
Cc: Sres. Biblioteca Nacional de Honduras  
Cc: Gobernación Departamental de Comayagua  
Cc: Archivo