

**DEL GOBIERNO MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO DE COMALA, COLIMA**

**DECRETO**

**POR EL QUE SE EXPIDE EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.**

**REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN, DEL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.**

El C. José Donaldo Ricardo Zúñiga, Presidente Municipal de Comala, Col., con las facultades que me otorga la Ley del Municipio Libre en su art. 47, fracción I, inciso f), a sus habitantes hace saber:

Que en Sesión Extraordinaria celebrada el día 01 de octubre, el H. Cabildo Municipal de Comala aprobó por unanimidad de los presentes el siguiente Decreto, con base a los siguientes:

**C O N S I D E R A N D O S**

**PRIMERO.-** Dicha petición fue enviada por el M.C. Enrique Macías Calleros, en su carácter de Director de Catastro, mediante oficio número 084/2019 de fecha 18 de septiembre de 2019, y turnada para su estudio, análisis y dictamen correspondiente a esta comisión dictaminadora, mediante la Secretaría del Ayuntamiento con la petición con número de folio 080/2019.

**SEGUNDO.-** La Comisión de Gobernación y Reglamentos, se declara competente para resolver sobre la misma, en término de lo dispuesto por el artículo 45 fracción I inciso a) de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, así como lo dispuesto por el artículo 128 en su fracción II inciso c), del Reglamento que Rige el Funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del H. Ayuntamiento de Comala, Colima.

**TERCERO.-** Esta Comisión dictaminadora, reconoce la importancia del ejercicio de las facultades con que cuenta en materia de gobernación y reglamentos, por lo que, en un ejercicio de responsabilidad administrativa, libre deliberación y con un sentido de construcción de consensos, los integrantes de la misma entramos al estudio y análisis de la petición que nos ocupa.

Esta comisión dictaminadora, identifica que la solicitud versa respecto de la propuesta para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios y Terrenos de Construcción del Municipio de Comala, las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción serán la base para determinar el valor catastral de los predios, para los efectos del cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, aplicable a los bienes situados en el territorio del Municipio de Comala.

**CUARTO.-** Por las consideraciones antes vertidas esta comisión dictaminadora considera pertinente aprobar la iniciativa de propuesta de la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios y Terrenos de Construcción del Municipio de Comala. Pues se considera que este reglamento agilizaría y facilitaría los procedimientos catastrales, pudiendo brindar un servicio más eficiente.

Leído y analizado el dictamen de la Comisión de Gobernación y Reglamentos, teniendo presente cada uno de los considerandos de los cuales se dio cuenta anteriormente, y con fundamento en lo que señalan los artículos 45 fracción I inciso a) de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; artículos 12 fracción II del Reglamento de la Administración Pública del Gobierno Municipal de Comala; y por los artículos 89 fracción I, 90, 109, 111 fracción II, 117, 120, 125 fracción IV, 128 fracción II inciso c), 146 y 147 todos del Reglamento que rige el Funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del H. Ayuntamiento de Comala, Colima; el H. Cabildo periodo constitucional 2018-2021 expide el siguiente Decreto:

**REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN, DEL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de observancia general, con el fin de proveer y observar las normas aplicables en la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción.

**Artículo 2.-** Las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción serán la base para determinar el valor catastral de los predios, para los efectos del cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, aplicable a los bienes situados en el territorio del Municipio de Comala.

**Artículo 3.-** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

1. **Ley:** Ley del Instituto Para el Registro del Territorio del Estado de Colima.
2. **Reglamento:** Al presente Reglamento.
3. **Dirección General:** A la Dirección de Catastro
4. **Predio:**
  - a) El terreno con o sin construcción cuyos linderos forma(sic) un perímetro;
  - b) Cada lote en que se subdivide un terreno con linderos que forma un nuevo perímetro con o sin construcción;
  - c) La fracción de un condominio legalmente constituido y la parte proporcional de las áreas comunes; y
  - d) El que resulte de la fusión de dos o más predios con o sin construcción cuyos linderos formen un perímetro.
5. **Calidad de construcción:** A la clasificación dada a una construcción según los materiales empleados y sus acabados.
6. **Colegios de Valuadores:** A los organismos auxiliares para la elaboración de las tablas de valores unitarios.
7. **Estado de conservación:** A las condiciones físicas en que se encuentra la construcción al momento de practicar la valuación o revaluación.
8. **Predio edificado:** Al que tenga construcciones permanentes.
9. **Predio no edificado:** Al que carece de construcciones permanentes o que estando ubicado dentro de la zona urbana de una ciudad, tenga construcciones permanentes en una área inferior al 25% de la superficie útil construible y que, al practicar el avalúo de la construcción, ésta resulte con un valor inferior al 50% del valor del terreno.
10. **Predio rústico:** El que está localizado fuera de la zona urbana, sin importar el régimen legal de tenencia.
11. **Predio urbano:** El que está localizado dentro de la zona urbana.
12. **Tabla de valores unitarios de terreno y construcción:** Son las gráficas o documentos que señalan los valores por M<sup>2</sup>, que servirán para valuarlos; atendiendo en cuanto a terrenos, a su condición urbano o rústico y a sus características intrínsecas y por lo que hace a las construcciones a los diferentes tipos de construcción, categorías, elementos que los constituyen estado de conservación y demás factores que les corresponda.
13. **Tipo de construcción:** A la clasificación de una construcción atendiendo a su diseño y métodos de construcción empleados.
14. **Uso y grado de aprovechamiento:** Las actividades vinculadas con la utilidad, explotación y/o servicios que brinda un predio.
15. **Valor catastral:** Al que la autoridad catastral asigne a cada uno de los predios ubicados en el territorio del Estado, de conformidad a los procedimientos establecidos en la presente Ley.
16. **Valor unitario de construcción:** Los determinados para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.
17. **Valor unitario de terreno:** Los determinados para el suelo por unidad de superficie en cada sector catastral.

## CAPÍTULO II

### DE LOS ELEMENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS

**Artículo 4.-** Para la elaboración de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios, se atenderán a los siguientes elementos:

- I. Los valores que se propongan a la Legislatura del Congreso del Estado de Colima, deberán ser equiparables a los de mercado, vigente en las zonas o sectores catastrales del Municipio de Comala, Colima.
- II. Las tablas de valores unitarios de terreno para predios urbanos, se hará por metro cuadrado de superficie aplicable a la calle en que se ubique, considerando los servicios con que esta cuente, como son: tipo de pavimento, banquetas, red de agua potable, red de energía eléctrica, red de drenaje, alumbrado público, teléfono, servicios de limpieza, vigilancia, tránsito, edificaciones públicas cercanas, centros religiosos, centros escolares, y alguna otra infraestructura urbana que se determine.
- III. También deberá considerarse la intensidad y calidad comercial, industrial y habitacional en sus distintos tipos, de conformidad con lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado y el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Comala, Colima, así como la calidad de las construcciones y demás indicadores de grado de desarrollo.

- IV. La tabla de valores unitarios de construcción, se formulará por metro cuadrado de construcción, entendiéndose ésta como superficie cubierta, considerando su tipo, calidad y estado de conservación, así como su uso y aprovechamiento.
- a) Las construcciones se clasifican por su tipo como: antiguo, moderno, regional e industrial, entendiéndose por estas lo siguiente:
1. **Antiguo.-** Aquellas construcciones que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores al 31 de Diciembre de 1975, y que no hayan sido renovadas empleando materiales y métodos de construcción posteriores al año señalado.
  2. **Moderno.-** Aquellas construcciones que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores al 1° de Enero de 1976, o aquellas que habiendo sido construidas con anterioridad, han sido renovadas con estos métodos.
  3. **Regional.-** Aquellas edificaciones cuyos elementos constructivos sean con características específicas de una población en particular y elaboradas líricamente por sus propios habitantes.
  4. **Industrial.-** Aquellas edificaciones construidas utilizando estructuras y techumbres especiales, que protegen grandes espacios interiores.
- b) Las construcciones se clasifican atendiendo a su calidad, los acabados y materiales utilizados en ellas, tales como:
- Estructuras.
  - Complementos de estructuras.
  - Instalaciones básicas y especiales.
  - Recubrimientos interiores y exteriores.
  - Pisos.
  - Muebles sanitarios y gabinetes, y se clasifican en:
1. **Económico.-** Aquellas construcciones, en las cuales se emplean materiales de bajo costo, acabados muy sencillos o exentas de acabados.
  2. **Popular.-** Aquellas construcciones, en las cuales se emplean materiales de bajo costo, acabados sencillos o exentas de acabados y se caracterizan por tener techos de losas macizas o bóvedas;
  3. **Medio.-** Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de buena calidad con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere.
  4. **Superior.-** Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de muy buena calidad, acabados con accesorios especiales y terminados con buen control de calidad en la mayoría de sus partes.
  5. **Lujo.-** Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de óptima calidad, acabados de elevado costo y ejecución, con muy buen control de calidad en todas sus partes tomando en cuenta los accesorios e instalaciones especiales.
- c) Las construcciones pueden presentar estados de conservación bueno, regular o malo, entendiéndose por esto lo siguiente:
1. **Bueno,** cuando ésta tiene sólo el desgaste normal ocasionado por el uso, haciendo lucir a la edificación en condiciones decorosas y se mantiene en buenas condiciones.
  2. **Regular,** cuando la construcción mantiene a la edificación en funcionamiento, pero que al mismo tiempo ésta manifiesta un estado de deterioro.
  3. **Malo,** cuando la construcción carece por completo de los elementos mínimos de mantenimiento y se encuentra en estado deplorable, pero que a la vez conserva las características esenciales que hacen rentable o necesaria su rehabilitación.
- d) Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su ubicación y atendiendo a su uso y grado de aprovechamiento de conformidad con el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, en:
- Recursos naturales.
  - Actividades agropecuarias.
  - Alojamiento Temporal.
  - Habitacional.
  - Comercio y Servicios.
  - Oficinas administrativas.
  - Abasto, Almacenamiento y Talleres especiales.

- Manufactura e industria; y
- Equipamiento Urbano.

Y se clasifican en:

1. Aprovechamiento bajo.
2. Aprovechamiento medio.
3. Aprovechamiento óptimo.

- V. En lo que se refiere a predios rústicos el valor unitario será por hectárea tomando en cuenta las condiciones y características del medio ambiente que lo rodean, así como su uso y aprovechamiento, clasificándose en:
- a) Riego, terreno rústico que dispone de agua suficiente para la nutrición de sus cultivos;
  - b) Humedad, terreno rústico que por su naturaleza esté impregnado de agua;
  - c) Temporal, las tierras que son aprovechadas para el cultivo y demás actividades agropecuarias, solo en el temporal de lluvias;
  - d) Agostadero, su principal explotación es el pastoreo de ganado y con una topografía poco propicia para la explotación agrícola;
  - e) Cerril, son terrenos con topografía irregular y accidentada y con bajo potencial de aprovechamiento en actividades agropecuarias;
  - f) Erial, terreno rústico escabroso con nulo aprovechamiento para actividades agropecuarias; y
  - g) Considerando el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades agropecuarias, de conformidad con el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Los terrenos rústicos se valuarán tomando en cuenta sus características físicas, y su valor será el resultado de multiplicar el número de hectáreas por el valor unitario que le corresponda atendiendo a su clasificación.

Las construcciones adheridas a los terrenos rústicos, se valuarán conforme a este reglamento, establecido en el capítulo anterior y se sumará su valor al del terreno para obtener el valor catastral del predio.

Para los predios ubicados en las zonas urbanas, que aún no cuentan con su incorporación municipal, se aplicará el siguiente procedimiento:

- Se determinará la superficie del terreno en metros cuadrados;
- Se obtendrá el promedio de los valores unitarios que circundan la zona;
- Se multiplicarán entre sí los datos obtenidos de aplicar las dos fracciones anteriores; y
- El resultado obtenido de aplicar la fracción anterior, se multiplicará por el factor del 0.50.

**Artículo 5.-** La propuesta de tabla de valores unitarios de terreno urbano, rústico y de construcción, una vez elaboradas por la Dirección General, se presentarán al H. Cabildo para su análisis y aprobación en forma de listados, conteniendo los siguientes datos:

- I. **Terrenos urbanos:** Deben contener la clave del Municipio, de la Población, de la Zona Catastral, de la Manzana, valores unitarios de calle, actuales y propuestos que deberán marcarse por su código de ubicación y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento;
- II. **Para terrenos rústicos:** Deberán de contener la clasificación, valor actual y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento; y
- III. **Para la construcción:** Deberán de contener el tipo, calidad y estado de conservación, así como el uso y grados de aprovechamiento, valor actual y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.

**Artículo 6.-** La Dirección General, podrá fijar provisionalmente valores unitarios tomando como base los aprobados para algún sector catastral con características similares, en caso de que algún sector o parte del mismo no se le haya asignado valores unitarios de terreno o habiéndosele asignado hayan cambiado las características esenciales, durante el período de vigencia de las tablas.

### CAPÍTULO III DE LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS TABLAS

**Artículo 7.-** Corresponde a la Dirección General de Catastro:

- I. Aplicar en lo conducente lo establecido en el Artículo 6 del presente Reglamento;

- II. Comparecer ante el H. Cabildo en caso de que sea requerido para explicar la propuesta;
- III. Coordinar los trabajos tendientes a la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y construcción; y
- IV. Elaborar el proyecto de tabla de valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con lo dispuesto por el presente Reglamento antes del día 10 del mes de octubre de cada año y remitirla al H. Cabildo a más tardar el día 20 del mes de octubre de cada año.

**Artículo 8.-** Corresponde al H. Cabildo:

- I. Analizar y autorizar las tablas de valores unitarios que proponga la Dirección General;
- II. Autorizar y remitir al Congreso del Estado para su aprobación a más tardar el día 30 del mes de octubre de cada año, las tablas de valores unitarios y de construcción;
- III. Convocar a las dependencias, organismos y agrupaciones que considere convenientes para instaurar un mecanismo de coordinación y apoyo que tendrá a su cargo emitir opinión con respecto a dichas tablas, cuya denominación será Colegio de Valuadores, y su funcionamiento y atribuciones se establecerán en el Reglamento; y
- IV. Solicitar si así lo consideran a comparecer a los titulares de la Dirección General, para que expliquen la propuesta de proyecto de tablas de valores unitarios.

### TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente a aquel en que se publique en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** El presente reglamento abroga el Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción, del Municipio de Comala, Colima, aprobado el 22 de octubre de 2001 y publicado el 27 de octubre de 2001.

**ARTÍCULO TERCERO.-** La tabla de Valores unitarios entra en vigor a partir del 1ro de Enero del ejercicio fiscal 2020, previo a la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Colima.

Dado en la Presidencia Municipal de Comala, Colima aprobándose en la Sesión Extraordinaria del H. Cabildo Municipal No. 10/2019 con fecha de 01 de octubre de 2019. Rúbrica. C. José Donald Ricardo Zúñiga, Presidente Municipal.- Rúbrica. C. Esther Negrete Álvarez, Síndica Municipal.- Rúbrica. Prof. Jaime Ramos García, Regidor.- Rúbrica. Licda. Elba de la Vega Pascual, Regidora.- Rúbrica. Lic. Urbano Carpio Rincón, Regidor.- Rúbrica. Licda. María Guadalupe Ávila Ramírez, Regidora.- Rúbrica. Licda. Norma Araceli Carrillo Ascencio, Regidor.- Rúbrica. Arq. Omar Edel González Montes, Regidor.-

A t e n t a m e n t e  
Comala, Col., 04 de octubre de 2019

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**  
**C. JOSÉ DONALDO RICARDO ZÚÑIGA**  
Firma.

**EL SECRETARIO MUNICIPAL**  
**LIC. GUILLERMO RAMOS RAMÍREZ**  
Firma.

EL TEMPLE DEL BRAZO ES  
VIGOR EN LA TIERRA