

DEL GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO, COLIMA

ACUERDO

QUE APRUEBA ABROGAR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA", DE FECHA 03 DE NOVIEMBRE DE 2001 Y CREAR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

C. Griselda Martínez Martínez, Presidenta Municipal de Manzanillo, Col. a sus habitantes hace SABER:

Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 90 fracción II párrafo tercero de la Constitución Política del Estado de Colima, con base en lo establecido en la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima y el Reglamento que Rige el Funcionamiento del Cabildo del Municipio de Manzanillo, Colima; y en virtud de que con fecha 20 de Diciembre de 2019, los integrantes del H. Cabildo aprobaron por **unanimidad** en votación nominal, EL DICTAMEN RELATIVO A ABROGAR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA" EL 03 DE NOVIEMBRE DE 2001; ASÍ COMO RELATIVO A APROBAR EL NUEVO REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA,.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.- En Sesión Pública Extraordinaria No. 39, celebrada por el H. Cabildo el día Viernes 20 de Diciembre de 2019, en el punto veintiuno del orden del día obra un acuerdo que en su parte conducente dice: LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTOS PRESENTÓ ANTE EL PLENO, EL DICTAMEN RELATIVO A ABROGAR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA" EL 03 DE NOVIEMBRE DE 2001; ASÍ COMO RELATIVO A APROBAR EL NUEVO REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, mismo que una vez analizado y discutido por los miembros del cuerpo edilicio, fue sometido a consideración del pleno, resultando aprobado por **unanimidad** en votación nominal, en virtud de lo expuesto, el Honorable Cabildo ha tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO:

La **COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTOS**, integrada por los munícipes que suscriben el presente Dictamen, y con fundamento en los artículos 90 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima; de los artículos 42; 45 fracción I, inciso a); 53 fracción III de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; así como el artículo 96, fracción II; artículo 97, fracciones I y IV; artículo 98, fracción I; artículo 100, fracción I, inciso c); y 126, segundo párrafo, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII; del Reglamento que Rige el Funcionamiento de Cabildo del Municipio de Manzanillo, Colima; tenemos a bien presentar ante este Honorable Cabildo Municipal el **DICTAMEN relativo a ABROGAR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA" EL 03 DE NOVIEMBRE DE 2001;** así como relativo a **APROBAR** el nuevo **REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA;** en atención a los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que el Municipio cuenta con un Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima, el cual data del 03 de noviembre de 2001, fecha en que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", del que no se tienen registradas reformas ni actualizaciones, por lo que ya se encuentra rezagado y muchas de sus disposiciones dejaron de tener vigencia en su implementación.

SEGUNDO.- Que la Dirección General de Catastro del Honorable Ayuntamiento de Manzanillo elaboró la propuesta de nuevo Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima, presentada por la Presidente Municipal, **C. GRISELDA MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, ante Cabildo en fecha 11 de octubre del año 2019. En la revisión, análisis y elaboración de la citada propuesta de nuevo Reglamento colaboró la

Dirección de Análisis Sociopolítico y Normatividad adscrita a la Secretaría Técnica de Infraestructura y Planeación del H. Ayuntamiento de Manzanillo.

TERCERO.- Que en fecha 11 de octubre del año 2019 el Cabildo aprobó remitir por unanimidad a la Comisión de Gobernación y Reglamentos, para su revisión, análisis y dictaminación correspondiente, la Iniciativa con Punto de Acuerdo mediante el que se abroga el Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción, del Municipio de Manzanillo, Colima, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 03 de noviembre de 2001; así como por el que se crea el nuevo Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima.

CUARTO.- Que el Honorable Cabildo Municipal resulta competente para conocer del presente asunto y para resolver lo conducente, con fundamento en el artículo 45, fracción I, inciso a); y fracción VII, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en correlación con los artículos 89; 96, fracción II; 97 fracciones I y IV; 98, fracción I; 100, fracción I, inciso c); y 126, segundo párrafo y fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, del Reglamento que Rige el Funcionamiento del Cabildo del Municipio de Manzanillo, Colima, en cuanto a la facultad de ejercer las atribuciones que les otorga la normatividad en cita para estudiar, examinar, resolver y dictaminar los asuntos municipales a través de sus Comisiones.

QUINTO.- Que esta Comisión de Gobernación y Reglamentos se declara competente para dar entrada, estudiar, analizar y dictaminar la propuesta del nuevo Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima; con fundamento en los artículos 42; 45 fracción I, inciso a); y 53, fracción III de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; así como el artículo 96, fracción II; artículo 97, fracciones I y IV; artículo 98, fracción I; artículo 100, fracción I, inciso c); y 126, segundo párrafo, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII; del Reglamento que Rige el Funcionamiento de Cabildo del Municipio de Manzanillo, Colima.

SEXTO.- Que la iniciativa presentada al Cabildo por la Presidente Municipal, **C. GRISELDA MARTÍNEZ MARTÍNEZ** y remitida a esta Comisión de Gobernación y Reglamentos, contiene en su exposición de motivos o considerandos, entre otras cosas, lo siguiente:

PRIMERO.- Que es facultad de quienes son integrantes del Cabildo, proponer y presentar iniciativas de reglamentos, bandos y demás disposiciones administrativas de observancia general o de reformas o adiciones, tal y como lo prevén la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Manzanillo, Colima, así como el Reglamento que Rige el Funcionamiento del Cabildo del Municipio de Manzanillo.

SEGUNDO.- Que el artículo 90 fracción II párrafo tercero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, establece que los Ayuntamientos tienen la facultad de aprobar los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

TERCERO.- Que de acuerdo al artículo 47 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, el Presidente Municipal tiene la facultad de "Presentar al ayuntamiento iniciativas de reglamentos, bandos y demás disposiciones administrativas de observancia general y de reformas y adiciones, en su caso."

CUARTO.- Que el Municipio cuenta con un Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción, del Municipio de Manzanillo, Colima, el cual data del 03 de noviembre de 2001, fecha en que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", del que no se tiene registrado reformas ni actualizaciones, por lo que ya se encuentra rezagado y muchas de sus disposiciones dejaron de tener vigencia en su implementación.

QUINTO.- Que en fecha 25 de agosto de 2012 se crea la nueva Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, la que tiene por objeto regular la función catastral, registral, territorial y del comercio del Estado.

SEXTO.- Que con la entrada en vigor de la nueva Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, por medio del Decreto número 560 aprobado por el Honorable Congreso del Estado de Colima, se abroga la anterior Ley de Catastro del Estado de Colima.

SÉPTIMO.- Que de acuerdo a lo señalado en los Considerandos Quinto y Sexto de este Punto de Acuerdo, el Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción, del

Municipio de Manzanillo, Colima, debió sufrir actualizaciones, a efecto de estar armonizado jurídicamente con la nueva Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima; lo que no sucedió.

SÉPTIMO.- Que la propuesta de Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima, presentada al Cabildo, tiene el contenido siguiente:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección Única. Disposiciones Comunes.

CAPÍTULO II. DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

Sección Primera. Disposiciones Comunes.

Sección Segunda. De las Atribuciones de las Autoridades Competentes.

CAPÍTULO III. DE LOS VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN.

Sección Primera. De los Valores Unitarios de Terreno.

Sección Segunda. De los Valores Unitarios de Construcción.

CAPÍTULO IV. DE LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN.

Sección Primera. Disposiciones Comunes.

Sección Segunda. De los Elementos para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción.

Sección Tercera. Del Proceso de Elaboración y Autorización de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción.

OCTAVO.- Que de la revisión y el análisis realizado por las municipales que integramos esta Comisión de Gobernación y Reglamentos del Cabildo del Municipio de Manzanillo, a la propuesta de nuevo Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima, encontramos que ésta es viable y necesaria, debido a que se busca contar con una normatividad municipal armonizada a lo señalado por la legislación estatal, específicamente a la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima.

NOVENO.- Que de la revisión de la propuesta del nuevo Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima, se observa que presenta un contenido adecuado, en tanto refleja el propósito primordial de su implementación, que es establecer una correlación directa con la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima; determina las autoridades competentes y sus atribuciones; establece las reglas para elaborar las tablas de valores unitarios y define el proceso para la aprobación de las mismas; las definiciones y conceptos que clarifican la interpretación de las disposiciones contenidas en el Reglamento mismo; establece las reglas básicas en las que se sustentará el cálculo de los valores unitarios de terreno y de construcción, en relación directa con la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima; y establece los lineamientos a seguir para la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, que incluye tanto los elementos básicos para construirlos, como el proceso de aprobación de las mismas; entre otros contenidos.

DÉCIMO.- Que las municipales que integramos esta Comisión Dictaminadora consideramos pertinente adicionar a la propuesta de Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima, la figura del Consejo Consultivo en Materia de Valores Unitarios, lo que incluye regular su objeto, atribuciones, integración, funcionamiento y atribuciones de sus integrantes.

DÉCIMO PRIMERO.- Que en atención de lo expuesto hasta ahora, quienes integramos esta Comisión de Gobernación y Reglamentos del Cabildo del Municipio de Manzanillo, consideramos pertinente autorizar el nuevo Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima, en los términos presentados y con los pocos ajustes propuestos por esta Comisión Dictaminadora.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por lo anterior expuesto, quienes integramos la Comisión de Gobernación y Reglamentos tenemos a bien someter, a través del presente Dictamen, a la consideración del Honorable Cabildo Municipal, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba abrogar el Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción, del Municipio de Manzanillo, Colima, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" en fecha 03 de noviembre de 2001.

SEGUNDO.- Es de aprobarse y se aprueba crear el nuevo Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima; para quedar como sigue:

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

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Sección Única Disposiciones Comunes

Artículo 1.- Las disposiciones de este ordenamiento son de orden público, interés social y de observancia general en el Municipio de Manzanillo, Colima; se expiden con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 90, fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima; los artículos 1º; 126, fracción I; y el artículo 134 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima.

Artículo 2.- El presente Reglamento tiene por objeto:

- I. Determinar las autoridades competentes en el nivel de gobierno municipal, en materia de elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción en el Municipio;
- II. Regular la organización, integración, funcionamiento y atribuciones del Consejo Consultivo en Materia de Valores Unitarios;
- III. Establecer las reglas para la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, las cuales serán la base para determinar el valor catastral de los predios, para efecto de determinar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, aplicable a los bienes situados en el territorio del Municipio; y
- IV. Definir el proceso para la aprobación de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción en el Municipio.

Artículo 3.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. Ayuntamiento:** Al Ayuntamiento del Municipio de Manzanillo, Colima;
- II. Cabildo:** Al Honorable Cabildo del Municipio de Manzanillo, Colima;
- III. Calidad de construcción:** A la clasificación dada a una construcción según los materiales empleados y sus acabados;
- IV. Colegios de Peritos Valuadores:** A los organismos auxiliares del Ayuntamiento para la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción;
- V. Congreso del Estado:** Al H. Congreso del Estado de Colima;
- VI. Consejo Consultivo:** Al órgano consultivo de asesoría, opinión y análisis de la Dirección General de Catastro, cuyo objeto es contribuir a la revisión y análisis de las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, mediante sus observaciones, opiniones y recomendaciones en la materia;
- VII. Dirección General:** A la Dirección General de Catastro del Ayuntamiento del Municipio de Manzanillo, Colima;
- VIII. Estado de conservación:** A las condiciones físicas en que se encuentra la construcción al momento de practicar la valuación o revaluación;
- IX. Ley Estatal:** A la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima;
- X. Municipio:** Al Municipio de Manzanillo, Colima;
- XI. Padrón Catastral Municipal:** Al conjunto de registros en los que se contienen los datos generales y particulares de los predios y/o bienes inmuebles ubicados en el Municipio;

XII. Predio y/o bien inmueble:

- a) El terreno con o sin construcción cuyos linderos forma 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;
- d) El que resulte de la fusión de dos o más predios con o sin construcción cuyos linderos formen un perímetro;

XIII. Predio edificado: Al predio que cuente con construcciones permanentes;

XIV. Predio no edificado: Al predio que carece de construcciones permanentes o que, estando ubicado dentro de la zona urbana de una ciudad, tenga construcciones permanentes en un 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;

Se exceptuarán del tratamiento indicado en esta fracción, los predios utilizados con fines habitacionales, educativos, comerciales, industriales y de prestación de servicios, así como los predios cuyas áreas no construidas constituyan jardines ornamentales de la finca de que se trate.

Podrán exceptuarse también de dicho tratamiento, aquellos predios en los cuales las áreas no construidas sean utilizadas para actividades deportivas, siempre que cuenten con la infraestructura, equipamiento e instalaciones respectivas.

Para los efectos de las excepciones anteriores, los propietarios o poseedores de predios clasificados como no edificados, podrán solicitar a la Dirección General de Catastro la reclasificación correspondiente. Dicha dependencia verificará que el predio de que se trate se encuentre comprendido en los casos de excepción y emitirá el dictamen respectivo. En su caso, las reclasificaciones que procedan surtirán sus efectos a partir del bimestre siguiente en que se hubiera presentado la solicitud, y únicamente estarán vigentes en tanto prevalezcan las condiciones que hubiesen originado su expedición;

XV. Predio rústico: Al predio que está localizado fuera de la zona urbana, sin importar el régimen legal de tenencia que tenga;

XVI. Predio urbano: Al predio que está localizado dentro de la zona urbana;

XVII. Reglamento: Al presente Reglamento para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima;

XVIII. Reglamento de la Ley Estatal: Al Reglamento de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima;

XIX. Revaluación catastral: Al conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar nuevo valor catastral a un predio y/o bien inmueble;

XX. Sector catastral: A la delimitación de las áreas comprendidas de una zona catastral con características similares en cuanto a usos del suelo, servicios públicos y su calidad, edad, estado y tipo de desarrollo urbano, densidad de la población, tipo y calidad de las construcciones e índices socioeconómicos;

XXI. Tabla de valores unitarios de terreno y de construcción: A las gráficas o documentos que señalan los valores por metro cuadrado, que servirán para valuar los predios y/o bienes inmuebles; 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;

XXII. Tipo de construcción: A la clasificación de una construcción atendiendo a su diseño y métodos de construcción empleados;

XXIII. Uso y grado de aprovechamiento: A las actividades vinculadas con la utilidad, explotación y/o servicios que brinda un predio;

XXIV. Valor catastral: Al que la Dirección General de Catastro asigne a cada uno de los predios ubicados en el territorio del Municipio, de conformidad a los procedimientos establecidos en este Reglamento y la Ley Estatal;

XXV. Valuación catastral: Al conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un valor catastral, por primera vez, a un predio;

XXVI. Valor unitario de construcción: Al determinado para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie;

XXVII. Valor unitario de terreno: Al determinado para el suelo por unidad de superficie en cada sector catastral; y

XXVIII. Zonas catastrales: A las áreas en la que se divide el territorio del Municipio.

Artículo 4.- En lo no previsto expresamente por este Reglamento, serán aplicables de manera supletoria y en lo conducente las disposiciones contenidas en la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima; el Reglamento de la Ley Estatal; la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; y el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Manzanillo, Colima.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Sección Primera Disposiciones Comunes

Artículo 5.- Serán autoridades para la aplicación y vigilancia del cumplimiento del presente Reglamento, las siguientes:

- I. El Ayuntamiento, por conducto del Cabildo;
- II. El Presidente Municipal;
- III. El Tesorero Municipal; y
- IV. El Director General de Catastro.

Artículo 6.- La interpretación del presente Reglamento, en cuanto a su aplicación, corresponde al Presidente Municipal por conducto de la Dirección General de Catastro, así como a las demás autoridades municipales de conformidad con sus atribuciones y dentro de su ámbito de competencia.

Artículo 7.- En correlación a la fracción I del artículo 134 de la Ley Estatal, podrán fungir como órganos auxiliares del Ayuntamiento para la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, los Colegios de Peritos Valuadores, previa firma de convenio autorizado por Cabildo en el que se estipulen los términos de su colaboración, el que contará con el apoyo técnico permanente de la Dirección General de Catastro.

En su caso y de ser necesario, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emitirá su opinión y recomendación, asimismo, coadyuvará con la Dirección General de Catastro cuando ésta le requiera en el proceso de elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción.

Sección Segunda De las Atribuciones de las Autoridades Competentes

Artículo 8.- Serán atribuciones del Ayuntamiento, que ejercerá por conducto del Cabildo, las siguientes:

- I. Aprobar las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción a partir de las propuestas que elabore la Dirección General de Catastro;
- II. Solicitar a la Dirección General de Catastro, si así se considera pertinente, acuda al Cabildo en reunión de trabajo o durante sesión, para que explique las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción presentadas;
- III. Remitir, de conformidad con la fracción II del artículo 126 de la Ley Estatal, las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción aprobadas por el Cabildo, al Congreso del Estado para su aprobación a más tardar el día 30 del mes de octubre de cada año; y
- IV. Las demás que determinen las leyes aplicables a la materia.

Artículo 9.- Serán atribuciones del Presidente Municipal, las siguientes:

- I. Presentar al Cabildo, para su aprobación, las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio, que elabore la Dirección General de Catastro, en los términos de este Reglamento;
 - II. Suscribir, previa autorización del Cabildo, convenios de coordinación en materia de catastro con otros Ayuntamientos de la entidad, dependencias y unidades de la administración pública estatal o federal, así como con otras entidades federativas;
- y

III. Autorizar mediante oficio, junto con el Tesorero Municipal, la propuesta que elabore la Dirección General de Catastro para fijar provisionalmente valores unitarios de terreno y de construcción, en caso de que a algún sector o parte del mismo no se le haya asignado estos valores o habiéndosele asignado, hayan cambiado las características esenciales en el período de su vigencia; tomando como base los aprobados para algún sector catastral con características similares.

Artículo 10.- Serán atribuciones del Tesorero Municipal, las siguientes:

I. Participar, junto con la Dirección General de Catastro, en el proceso de elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción;

II. Emitir opinión técnica respecto de las etapas y actividades que conforman el proceso de elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, para ser considerada por la Dirección General de Catastro;

III. Tener conocimiento y acceso a la información, datos y resultados de los trabajos que para efecto de elaborar las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, lleve a cabo la Dirección General de Catastro; y

IV. Autorizar mediante oficio, junto con el Presidente Municipal, la propuesta que elabore la Dirección General de Catastro para fijar provisionalmente valores unitarios de terreno y de construcción, en caso de que a algún sector o parte del mismo no se le haya asignado estos valores o habiéndosele asignado, hayan cambiado las características esenciales en el período de su vigencia; tomando como base los aprobados para algún sector catastral con características similares.

Artículo 11.- Serán atribuciones del Director General de Catastro, las siguientes:

I. Elaborar y presentar al Cabildo, vía el Presidente Municipal, las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio, en los términos de este Reglamento;

II. Tomar en cuenta las sugerencias y opiniones del Consejo Directivo del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, de conformidad con la fracción I del artículo 134 de la Ley Estatal, a fin de elaborar las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio;

III. Realizar los trabajos técnicos tendientes a lograr la identificación, valuación, revaluación y delimitación de los predios del Municipio;

IV. Expedir y notificar los avalúos catastrales a los propietarios o poseedores de los predios y/o bienes inmuebles del Municipio;

V. Proponer que se fijen provisionalmente valores unitarios de terreno y de construcción, los que deberán ser autorizados mediante oficio por el Presidente Municipal y el Tesorero Municipal, en caso de que a algún sector o parte del mismo no se le haya asignado estos valores o habiéndosele asignado, hayan cambiado las características esenciales en el período de su vigencia; tomando como base los aprobados para algún sector catastral con características similares;

VI. Realizar de conformidad a lo señalado en el artículo 127 de la Ley Estatal, a petición de parte interesada, previo pago de los derechos fiscales correspondientes, trabajos de apeo y deslinde administrativo de predios y/o bienes inmuebles, que deberán ejecutarse por personal autorizado, en presencia de los propietarios o poseedores legítimos del predio y/o bien inmueble, o de sus representantes legales, asistiendo además los propietarios o poseedores de los predios y/o bienes inmuebles colindantes, quienes deberán ser notificados con tres días naturales de anticipación, pudiendo hacer las observaciones y aclaraciones que a su derecho convengan;

VII. Realizar las visitas y estudios técnicos de campo que sean necesarios para constatar la veracidad de los datos proporcionados por parte interesada, sobre sus predios y/o bienes inmuebles; y

VIII. Las demás que determinen este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables a la materia.

CAPÍTULO III DEL CONSEJO CONSULTIVO EN MATERIA DE VALORES UNITARIOS

Sección Primera De su Objeto

Artículo 12.- La Dirección General de Catastro, para la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, contará con el auxilio del Consejo Consultivo en Materia de Valores Unitarios, que será el órgano consultivo de carácter honorario que emitirá observaciones, opiniones y recomendaciones a las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción.

Sección Segunda De sus Atribuciones

Artículo 13.- El Consejo Consultivo, para el cumplimiento de su objeto, tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Auxiliar a la Dirección General de Catastro en la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción;
- II. Proponer a la Dirección General de Catastro, de conformidad con lo señalado en el presente Reglamento, políticas y criterios para la formulación de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción;
- III. Emitir observaciones, opiniones y recomendaciones dirigidas a la Dirección General de Catastro a efectos de la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, sin que éstas obliguen a la autoridad municipal;
- IV. Promover, de conformidad con lo señalado en el presente Reglamento, la expedición de disposiciones administrativas de carácter específico que sirvan a la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción; y
- V. Impulsar la participación de la sociedad civil organizada, a efecto de que conozca y sea partícipe del proceso de elaboración y aprobación de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción.

Sección Tercera De su Integración

Artículo 14.- El Consejo Consultivo se integrará por:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal;
- II. Un Secretario Técnico, que será el Director General de Catastro;
- III. Un integrante de la Comisión de Hacienda Municipal del Cabildo;
- IV. Un integrante de la Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda del Cabildo;
- V. Los titulares de las siguientes dependencias u organismos municipales:
 - a) Secretaría Técnica de Infraestructura y Planeación;
 - b) Tesorería Municipal;
 - c) Instituto de Planeación para el Desarrollo Sustentable de Manzanillo;
 - d) Dirección General de Desarrollo Social;
- VI. Un representante del Colegio de Valuadores del Estado de Colima, A.C.;
- VII. Un representante del Colegio de Peritos Valuadores del Estado de Colima, A.C.;
- VIII. Un representante del Colegio de Notarios del Estado de Colima; y
- IX. Un representante de la Asociaciones de Profesionales Inmobiliarios.

Sección Cuarta De su Funcionamiento

Artículo 15.- El Consejo Consultivo deberá instalarse al inicio de cada periodo constitucional dentro de los sesenta días naturales siguientes a la toma de protesta del Ayuntamiento. Los integrantes del Consejo Consultivo durarán en su encargo el periodo de la administración municipal correspondiente. Su desempeño será honorífico, por lo que no recibirán remuneración económica o prestación alguna por su ejercicio. Todos los integrantes tendrán derecho a voz y voto, a excepción del Secretario Técnico, que sólo tendrá derecho a voz.

Artículo 16.- Por cada integrante del Consejo Consultivo se nombrará a un suplente, que será la única persona facultada para representarle en su ausencia a las sesiones que se celebren. El Secretario Técnico suplirá las ausencias del Presidente, contando para ello con todas las facultades y derechos atribuidas a éste; el suplente del Secretario Técnico asumirá las funciones de éste cuando aquél haga las veces de Presidente.

Sólo por razones fundadas dadas a conocer por escrito se justificará la ausencia a las sesiones del Consejo Consultivo. En caso de dos faltas injustificadas consecutivas del representante titular y del suplente, serán dados de baja, solicitando se nombre a las personas que los sustituirán.

Artículo 17.- El Consejo Consultivo sesionará semestralmente en forma ordinaria, previa convocatoria de su Presidente. También, sesionará en forma extraordinaria cuantas veces sea necesario, cuando así lo solicite el Presidente, el Secretario Técnico o la mayoría de los miembros del Consejo Consultivo, para tratar algún asunto específico.

Artículo 18.- Las sesiones ordinarias serán convocadas por escrito con tres días hábiles de anticipación a la sesión de que se trate, con el señalamiento de lugar, fecha y hora en que tendrá lugar y se acompañará del orden del día que contenga los asuntos a tratar, el acta de la sesión anterior y cuando sea posible, todos los documentos de la información correspondiente, cuyo conocimiento previo incida en los asuntos a tratar.

Artículo 19.- Las sesiones extraordinarias serán convocadas por escrito o por cualquier medio fehaciente, con al menos un día natural de anticipación a la sesión de que se trate, con el señalamiento del lugar, fecha y hora en que tendrá lugar y se acompañará la orden del día que contenga los asuntos a tratar y, de ser posible todos los documentos e información correspondientes, cuyo conocimiento previo incida en los asuntos a tratar.

Artículo 20.- Para que el Consejo Consultivo sesione válidamente en primera convocatoria se requerirá la presencia de por lo menos la mitad más uno de sus miembros y, si la sesión no pudiese celebrarse el día señalado en la convocatoria por falta de quórum, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la sesión se resolverá sobre los asuntos indicados en el orden del día, cualquiera que sea el número de miembros del Consejo Consultivo que se encuentren presentes.

Artículo 21.- La sesión se iniciará con la lista de asistencia de los presentes para verificar el quórum y enseguida se procederá a dar lectura al orden del día y, en su caso, al acta de la sesión anterior para su aprobación. Continuará con el desahogo de cada uno de los asuntos contenidos en el orden del día de la sesión, los cuales serán discutidos por los presentes para tomar la resolución o acuerdo conducente en los términos previstos por este Reglamento.

De cada sesión ordinaria o extraordinaria se levantará acta debidamente circunstanciada, que deberá ser firmada por los asistentes a la misma, a la que se agregarán como anexos los documentos e información correspondientes. El responsable de la elaboración y resguardo del acta será el Secretario Técnico.

Artículo 22.- Las decisiones o acuerdos del Consejo Consultivo serán adoptados por el voto mayoritario de los miembros presentes, sea en primera o segunda convocatoria, y para el caso de empate o de controversia, el Presidente del Consejo Consultivo tendrá voto de calidad.

Todos los miembros del Consejo Consultivo deberán guardar estricta confidencialidad y responsabilidad respecto de la información que obtengan con motivo de sus funciones en el mismo.

Sección Quinta De las Atribuciones de sus Integrantes

Artículo 23.- El Presidente del Consejo Consultivo tendrá como atribuciones, las siguientes:

I. Presidir las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo Consultivo, orientando los debates que surjan en las mismas, de acuerdo con los criterios y políticas establecidas por el mismo Consejo;

II. Solicitar a los miembros del Consejo Consultivo la información y el apoyo necesarios para el mejor funcionamiento del mismo;

III. Invitar a especialistas, personas de interés y representantes de dependencias y organismos de los tres niveles de gobierno, así como de los sectores social y privado, cuando así lo requiera la naturaleza de los asuntos a tratar en alguna sesión, o bien porque sus conocimientos, experiencia y reconocida capacidad puedan aportar elementos para enriquecer los trabajos del Consejo Consultivo;

IV. Adoptar y proponer las medidas que sean necesarias para cumplir con los objetivos y funciones del Consejo;

V. Convocar, por conducto del Secretario Técnico, a las sesiones del Consejo en los términos dispuestos por este Reglamento; y

VI. Las demás que sean afines a los objetivos y atribuciones del Consejo Consultivo.

Artículo 24.- El Secretario Técnico del Consejo Consultivo tendrá como atribuciones, las siguientes:

- I. Presidir el Consejo Consultivo en ausencia del Presidente;
- II. Elaborar, cuando así sea necesario, el calendario anual de sesiones ordinarias del Consejo, previo acuerdo con el Presidente;
- III. Por instrucciones del Presidente, convocar a las sesiones del Consejo en los términos dispuestos por este Reglamento;
- IV. Preparar el orden del día y la documentación correspondiente para la celebración de las sesiones;
- V. Dar seguimiento a los acuerdos del Consejo Consultivo para corroborar su debida ejecución e informar de ello al Presidente o al Consejo reunido en sesión;
- VI. Redactar las actas que deban levantarse de cada sesión ordinaria o extraordinaria que se celebren y recabar la firma del Presidente, la propia y la del resto de los asistentes a la sesión de que se trate;
- VII. Proponer al Consejo Consultivo los temas o asuntos que por su naturaleza e interés deban ser conocidos por los integrantes del mismo; y
- VIII. Las demás que le sean conferidos por el Presidente y por el pleno, así como las que sean afines a los objetivos y atribuciones del Consejo Consultivo.

Artículo 25.- Los integrantes del Consejo Consultivo tendrán como atribuciones, las siguientes:

- I. Participar con voz y voto en las sesiones del Consejo Consultivo;
- II. Proponer cualquier tema, estudios y proyectos tendientes a cumplir con los objetivos del Consejo Consultivo; y
- III. Impulsar la realización de actividades tendientes a promover la participación de la sociedad civil organizada, a efecto de que conozca y sea partícipe del proceso de elaboración y aprobación de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción.

CAPÍTULO IV DE LOS VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN

Sección Primera De los Valores Unitarios de Terreno

Artículo 26.- Conforme al artículo 130 de la Ley Estatal, para la determinación de los valores unitarios de terreno se tomará en consideración la ubicación de las diversas zonas y sectores catastrales en las áreas tanto urbanas como rústicas. Los valores consignados en las tablas de valores unitarios de terreno serán por metro cuadrado en las áreas urbanas y por hectárea en las áreas rústicas.

Artículo 27.- En correlación con el artículo 131 de la Ley Estatal, la determinación de los valores unitarios de terreno aplicables en las zonas y sectores de las áreas urbanas, 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, calidad de las construcciones, edificaciones públicas cercanas, intensidad y calidad comercial, industrial, habitacional en sus distintos tipos, centros religiosos, centros escolares y demás indicadores de grado de desarrollo.

Artículo 28.- En relación con lo señalado en el artículo 132 de la Ley Estatal, la determinación de los valores unitarios de terreno aplicables en los sectores catastrales de las áreas rústicas, se hará atendiendo a los factores siguientes:

- I. Las características, los recursos y la productividad actual;
- II. Las características del medio físico, recursos naturales y situación ambiental que conformen el sistema ecológico;
- III. La infraestructura y servicios integrados al área. En el caso de los terrenos ocupados por edificaciones para el beneficio de los recursos o transformación de los mismos, será excluido del resto, para establecerlo por metro cuadrado; y
- IV. La situación jurídica de la tenencia de la tierra.

Artículo 29.- En lo que se refiere a predios rústicos, en correlación con el artículo 246 del Reglamento de la Ley Estatal, el valor unitario de terreno será determinado por hectárea tomando en cuenta las condiciones y características del medio ambiente que lo rodean, así como su uso y aprovechamiento. Para ello, se considerará el uso predominante del suelo y sus clasificaciones, así como la autorización de cambios de uso de suelo forestal para explotación distinta, expedido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, conforme a lo siguiente:

I. Uso agropecuario, que se clasifica en:

- a) Riego: Terreno rústico que dispone de agua suficiente para la nutrición de sus cultivos;
- b) Humedal: 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; y
- e) Cerril: Son terrenos con topografía irregular y accidentada y con bajo potencial de aprovechamiento en actividades agropecuarias.

II. Uso silvícola, que se clasifica en:

- a) Forestal comercial;
- b) Forestal de preservación; y
- c) Forestal con explotación de pecuarias de baja intensidad.

III. Otros usos, tales como:

- a) Industrial de transformación, que son todos aquellos terrenos en los cuales se establezca cualquier tipo de industria;
- b) Minero de actividades extractivas, que son todos aquellos terrenos en los cuales se realice la actividad económica primaria de la minería, en cualquiera de sus etapas o modalidades;
- c) Erial, que es el terreno rústico escabroso con nulo aprovechamiento para actividades agropecuarias y silvícolas, pudiendo ser declarado por la autoridad catastral a solicitud de parte, cuando su aprovechamiento y potencial sea nulo; y
- d) Urbanos, que son los predios clasificados como rústicos, con vocación urbana, previstos en el Programa de Desarrollo Urbano como reservas de corto plazo y que sean colindantes con áreas urbanas que cuente con los servicios públicos, y los que se ubiquen al interior de las zonas urbanas, se considerarán como interurbanos.

Artículo 30.- Los terrenos rústicos se valorarán tomando en cuenta sus características físicas; su valor será el resultado de multiplicar el número de hectáreas por el valor unitario de terreno que le corresponda atendiendo a su clasificación. También, se podrá considerar el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades agropecuarias, de conformidad con el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Sección Segunda De los Valores Unitarios de Construcción

Artículo 31.- De acuerdo al artículo 133 de la Ley Estatal, los valores unitarios de construcción se determinarán considerando, entre otros, los factores siguientes:

- I. Uso de la construcción;
- II. Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados; y
- III. Costo de la mano de obra empleada.

La Dirección General de Catastro determinará una clasificación para los diversos tipos de construcciones a los que corresponderán diferentes valores unitarios. Lo señalado en la fracción I del primer párrafo del presente artículo, se aplicará atendiendo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Artículo 32.- Las construcciones adheridas a los terrenos rústicos se valorarán conforme a este Reglamento; se sumará su valor al del terreno para obtener el valor catastral del predio.

Artículo 33.- Para efectos de la determinación de los valores unitarios, las construcciones se entienden como superficie cubierta, así como instalaciones especiales que complementan en servicios y funcionamiento a inmuebles. Los valores unitarios de construcción se estimarán considerando el tipo, uso, calidad y estado de conservación de la construcción, conforme a lo siguiente:

- I. Tipos de construcción:

a) 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;

b) 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; y

c) Regional: Aquellas edificaciones cuyos elementos constructivos sean con características específicas de una población en particular y elaboradas líricamente por sus propios habitantes.

II. Calidad y acabados de construcción:

- a) Estructuras;
- b) Complementos de estructuras;
- c) Instalaciones básicas y especiales;
- d) Recubrimientos interiores y exteriores;
- e) Pisos; y
- f) Muebles sanitarios y gabinetes.

III. Materiales utilizados en la construcción:

a) Económico: Aquellas construcciones, en las cuales se emplean materiales de bajo costo, acabados muy sencillos, o exentas de acabados;

b) 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;

c) Medio: Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de buena calidad con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere;

d) 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; y

e) 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.

IV. Estado de conservación de la construcción:

a) 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;

b) Regular: Cuando la construcción mantiene a la edificación en funcionamiento, pero que al mismo tiempo ésta manifiesta un estado de deterioro; y

c) 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.

V. Uso de la construcción:

a) Habitacional, se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente las personas, y comprende todo tipo de vivienda, que puede ser:

1. Habitacional popular: Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles;

2. Habitacional económico: Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros,

pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas);

3. Habitacional medio: Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas;

4. Habitacional bueno: Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción;

5. Habitacional de lujo: Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego; y

6. Habitacional de súper lujo: Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

b) Comercial, se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios, que puede ser:

1. Comercial económico: Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semi ocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.);

2. Comercial medio: Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semi ocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería);

3. Comercial bueno: Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

c) Industrial, se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta, o al benéfico de materias primas, que puede ser:

1. Industrial ligero: Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido,

instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga;

2. Industrial mediano: Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas; e

3. Industria extractiva: Construcciones con características especializadas de alta calidad, con proyectos únicos, con construcciones masivas y estructurales de alta resistencia, que cuenta con instalaciones especiales y anexas para su funcionamiento.

CAPÍTULO V DE LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN

Sección Primera Disposiciones Comunes

Artículo 34.- La Dirección General de Catastro podrá fijar provisionalmente valores unitarios, los que deberán ser autorizados mediante oficio por el Presidente Municipal y el Tesorero Municipal, 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 periodo de vigencia de las tablas.

Artículo 35.- Las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción que elabore la Dirección General de Catastro para el análisis y aprobación del Cabildo, así como para la posterior aprobación del Congreso del Estado, serán presentadas en forma de listados, conteniendo lo siguiente:

I. Para 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.

Sección Segunda De los Elementos para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción

Artículo 36.- Para la elaboración de las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, la Dirección General de Catastro se estará a lo siguiente:

I. Los valores unitarios de terreno y de construcción deberán ser equiparables a los de mercado, vigentes en las zonas o sectores catastrales del Municipio;

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 ubiquen, considerando:

a) Los servicios con que estos cuenten, 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; y

b) 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 de Colima y el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Manzanillo, Colima, así como la calidad de las construcciones y demás indicadores de grado de desarrollo; y

III. Las tablas de valores unitarios de construcción se formularán por metro cuadrado de construcción, entendiéndose ésta como superficie cubierta, considerando su tipo, calidad y estado de conservación, así como su uso y aprovechamiento, atendiendo a lo señalado en el presente Reglamento.

Sección Tercera
Del Proceso de Elaboración y Autorización de las
Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción

Artículo 37.- De conformidad con el artículo 129 de la Ley Estatal, la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción se llevará a cabo una vez al año, siendo obligatoria su entrada en vigor el 1° de enero del ejercicio fiscal siguiente, previa aprobación de las mismas por parte del Cabildo y del Congreso del Estado; para lo cual la Dirección General de Catastro deberá prever la realización oportuna de las actividades y tareas requeridas para dicho fin.

Artículo 38.- Para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 37 de este Reglamento, la Dirección General de Catastro, el Presidente Municipal y el Cabildo, atenderán a lo siguiente:

I. La Dirección General de Catastro contará, como máximo al 10 de octubre de cada año, con las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción de los predios y/o bienes inmuebles del Municipio, que se presentarán a análisis y aprobación del Cabildo;

II. La Dirección General de Catastro remitirá, por escrito, al Presidente Municipal, las propuestas de tablas de valores de terreno y de construcción, a más tardar el día 20 del mes de octubre de cada año, quien acto seguido las presentará al Cabildo, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento; y

III. El Cabildo realizará las revisiones y análisis correspondientes de las propuestas de tablas de valores de terreno y de construcción elaboradas por la Dirección General de Catastro y turnadas por el Presidente Municipal, a efecto de aprobarlas y, posterior a ello, remitirlas al H. Congreso del Estado a más tardar el 30 de octubre de cada año, para su aprobación, que deberá ser a más tardar el día 20 de diciembre siguiente.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo, que contiene el Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Manzanillo, Colima, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO.- El Presidente Municipal dispondrá se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 47 fracción I incisos a) y f) de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que notifique a la Tesorería Municipal y a la Dirección General de Catastro del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, para los efectos administrativos correspondientes.

CUARTO.- Se derogan todas las disposiciones reglamentarias que se opongan a las modificaciones contenidas en el presente Acuerdo.

QUINTO.- Por única ocasión, la instalación del Consejo Consultivo en Materia de Valores Unitarios, deberá realizarse dentro del término de noventa días hábiles contados a partir de la entrada en vigor del presente Acuerdo.

Dado en el salón de sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Manzanillo, Colima, a los 20 días del mes de diciembre del año 2019.

DICTAMEN QUE DESPUÉS DE HABER SIDO AMPLIAMENTE ANALIZADO Y DISCUTIDO POR LOS MIEMBROS DEL H. CUERPO EDILICIO, AL SER PUESTO A SU CONSIDERACIÓN, FUE APROBADO POR UNANIMIDAD EN VOTACIÓN NOMINAL ABROGAR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA" EL 03 DE NOVIEMBRE DE 2001; ASÍ COMO APROBAR EL NUEVO REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, EN SUS TÉRMINOS.

Griselda Martínez Martínez, Presidenta Municipal, Rúbrica y Sello de Presidencia Municipal. C. Daniel Mendoza Flores, Síndico Municipal, Licda. Janett Guadalupe Gutiérrez Quintero, Regidora, C. Fabián Gonzalo Soto Macedo, Regidor, C. Ma. de los Ángeles Camberos Olachea, Regidora, L. A. E. Jaime Salinas Sánchez, Regidor, C. Josefina Roblada Lara, Regidora, C. Hipólito Villaseñor Gómez, Regidor, C. Virgilio Mendoza Amezcua, Regidor, Profra. Claudia Velasco Grageda,

Regidora, Lic. Carlos Alberto Zepeda Ruelas, Regidor, Lic. Carlos Alberto Arellano Contreras, Regidor, C. P. Martha Leticia Sosa Govea, Regidora, Mtra. Martha María Zepeda del Toro, Secretaria del H. Ayuntamiento. Rúbrica y Sello de la Secretaría del H. Ayuntamiento.

A T E N T A M E N T E
Manzanillo, Col. A 02 de enero de 2020

C. GRISELDA MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Presidente Municipal de Manzanillo, Colima.
Firma.

MTRA. MARTHA MARÍA ZEPEDA DEL TORO
Secretaria del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima.
Firma.

