

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

ACUERDO

QUE APRUEBA EXPEDIR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE COQUIMATLÁN, COLIMA.

DICTAMEN RELATIVO A EXPEDIR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE COQUIMATLÁN, COLIMA.

MCP. JOSÉ GUADALUPE BENAVIDES FLORIÁN, Presidente Municipal de Coquimatlán, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Cabildo Municipal se ha servido dirigirme para su publicación el siguiente:

DICTAMEN RELATIVO A EXPEDIR EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE COQUIMATLÁN, COLIMA.

El Honorable Cabildo Municipal de Coquimatlán, con fundamento a los artículos 116 y 117 fracción I de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en relación con los artículos 43 y 50 del Reglamento que rige el Funcionamiento de las Sesiones y Comisiones del Ayuntamiento de Coquimatlán, Col., y 68 del Reglamento del Gobierno Municipal de Coquimatlán, Colima; ha tenido a bien aprobar el presente Dictamen, conforme a los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, señala que los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre, a quien se dota de personalidad jurídica y de la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley, disponiéndose que éstos son gobernados por los ayuntamientos.

A su vez, dicha carta magna otorga de facultades a los ayuntamientos para aprobar los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Con base al artículo 45 fracción I inciso a) de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; son facultades y obligaciones de los ayuntamientos por conducto de su cabildo aprobar los reglamentos que sean de competencia municipal.

Que en términos de lo dispuesto por las fracciones I y III del artículo 108 y del Reglamento de Gobierno Municipal de Coquimatlán, los integrantes de esta Comisión somos competentes para estudiar, analizar y dictaminar las iniciativas de acuerdo, relativas a expedir los reglamentos municipales, en términos de los artículos 116 y 118 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima.

SEGUNDO. Como se advierte en el considerando anterior, este Cabildo cuenta con facultades para expedir reglamentos que fortalezcan la actividad gubernamental del Ayuntamiento, en el caso particular, se busca que los contribuyentes del municipio, lo hagan bajo los principios de proporcionalidad y equidad tributaria, esto es, resulta trascendental para la contribución del gasto público, que las leyes y reglamentos se actualicen de manera constante para, precisamente, respetar esos dos principios básicos en materia tributaria.

Asimismo, consideramos necesario el presente reglamento que se dictamina, siendo que con ello Coquimatlán se pone a la vanguardia en materia de tablas de valores unitarios de terreno y construcción, tablas que servirán para determinar el valor de los inmuebles en el Municipio, otorgando certeza y seguridad jurídica a los coquimatlenses en la determinación del pago de sus contribuciones.

Bajo ese orden de ideas, se pone a la consideración de los integrantes de este H. Cabildo el Dictamen con proyecto de

ACUERDO

ÚNICO.- Se aprueba expedir el Reglamento para la Elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, para quedar como sigue:

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

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de observancia general, atiende lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV, inciso c), párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos, así como el artículo 90, fracción IV, inciso a), párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, los incisos a), b), c), d) y e) de la fracción II del artículo 45 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, el artículo 126 y demás relativos de la Ley del Instituto del Registro del Territorio del Estado de Colima y su Reglamento.

ARTICULO 2.- El presente ordenamiento tiene por objeto establecer las normas aplicables en la elaboración de la propuesta de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción para el Municipio de Coquimatlán, Colima.

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

- I. **Ayuntamiento:** Al Ayuntamiento del Municipio de Coquimatlán, Colima;
- II. **Cabildo:** Al Honorable Cabildo del Municipio de Coquimatlán, Colima, integrado por el Presidente Municipal, el Síndico Municipal y los Regidores;
- III. **Calidad de construcción:** A la clasificación dada a una construcción según los materiales empleados y sus acabados;
- IV. **Congreso del Estado:** Al H. Congreso del Estado de Colima;
- V. **Dirección General:** A la Dirección General de Catastro del Ayuntamiento del Municipio de Coquimatlán, Colima;
- VI. **Estado de conservación:** A las condiciones físicas en que se encuentra la construcción al momento de practicar la valuación o revaluación;
- VII. **Ley Estatal:** A la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima;
- VIII. **Municipio:** Al Municipio de Coquimatlán, Colima;
- IX. **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;
- X. **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;
- XI. **Predio edificado:** Al predio que cuente con construcciones permanentes;
- XII. **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;
- XIII. **Predio rústico:** Al predio que está localizado fuera de la zona urbana, sin importar el régimen legal de tenencia que tenga;
- XIV. **Predio urbano:** Al predio que está localizado dentro de la zona urbana;
- XV. **Reglamento:** Al presente Reglamento para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima;
- XVI. **Revaluación catastral:** Al conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar nuevo valor catastral a un predio y/o bien inmueble;
- XVII. **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;
- XVIII. **Tabla de valores unitarios de terreno y de construcción:** A las gráficas o documentos que señalan los valores por metro cuadrado, que servirán para evaluarlos; 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;

- XXIX. **Tipo de construcción:** A la clasificación de una construcción atendiendo a su diseño y métodos de construcción empleados;
- XX. **Uso y grado de aprovechamiento:** A las actividades vinculadas con la utilidad, explotación y/o servicios que brinda un predio;
- XXI. **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;
- XXII. **Valuación catastral:** Al conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un valor catastral, por primera vez, a un predio;
- XXIII. **Valor unitario de construcción:** Al determinado para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie;
- XXIV. **Valor unitario de terreno:** Al determinado para el suelo por unidad de superficie en cada sector catastral; y
- XXV. **Zonas catastrales:** A las áreas en la que se divide el territorio del Municipio.

ARTÍCULO 4.- La aprobación de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, se llevará a cabo una vez al año, y entrarán en vigor el 1º de enero del ejercicio fiscal siguiente al de su aprobación, previo a su aprobación por el Congreso y publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", atendiendo lo establecido en presente Reglamento.

Podrán aplicarse valores provisionales, cuando no existan valores unitarios de manzana por ser de nueva constitución o de construcciones no estipuladas en las tablas autorizadas.

En caso de que no entren en vigor las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción antes de la fecha señalada en el párrafo primero del presente artículo, subsistirán las vigentes en el ejercicio fiscal anterior.

ARTÍCULO 5.- La determinación de los valores unitarios de terreno aplicables en las zonas y sectores de las áreas urbanas, se hará atendiendo a los factores siguientes:

- I. Edad del sector: que es el tiempo transcurrido entre su fundación y la época en que se determine el valor unitario;
- II. Características de los servicios públicos y del equipamiento urbano;
- III. Tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo a las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y dimensión de construcción;
- IV. Estado y tipo de desarrollo urbano, en el cual deberá considerarse el uso actual y potencial del terreno y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean residenciales, comerciales e industriales, así como aquellos de uso diferente;
- V. Índice socioeconómico de los habitantes; y
- VI. Las políticas de ordenamiento y regulación del territorio que sean aplicables.

ARTÍCULO 6.- 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.
 - a. En los casos de terrenos rústicos que hayan agotado su potencial de explotación podrán ser declarados como **eriales**, previo estudio técnico que presente el interesado.
 - b. Debiendo de entender como productividad actual, el aprovechamiento o su potencial de explotación.
- II. Las características del medio físico, recursos naturales y situación ambiental que conformen el sistema ecológico;
- III. La infraestructura y servicios integrados al área;
- IV. 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

V. La situación jurídica de la tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 7.- Los valores unitarios de construcción se determinarán considerando, entre otros, los factores siguientes:

- I. Uso de la construcción;
 - a) Casa habitación.
 - b) Servicios: oficinas, hospitales, hoteles, entre otros.
 - c) Industrial.
 - d) Minera: Básica/extractiva.
- II. Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados; y
- III. Costo de la mano de obra empleada.

La Dirección de Catastro determinará una clasificación para los diversos tipos de construcciones a los que corresponderán diferentes valores unitarios.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

ARTÍCULO 8.- Son autoridades para efectos del presente reglamento:

- I. El H. Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. El Tesorero Municipal; y
- IV. El Titular del área de Catastro.

ARTÍCULO 9.- Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar el reglamento para la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima;
- II. Aprobar a más tardar el 30 de octubre de cada año el proyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, y ordenar su remisión al Congreso del Estado, para efectos de su estudio, análisis, discusión, y aprobación, en su caso;
- III. Conocer, por conducto del Presidente Municipal, de los valores provisionales autorizados por el Presidente y Tesorero Municipal en términos de los artículos 252 y 253 del Reglamento de la Ley del Instituto del Registro del Territorio;
- IV. Emitir los acuerdos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en el presente ordenamiento; y
- V. Las demás que le confieran otros ordenamientos en la materia.

ARTÍCULO 10.- Son atribuciones del Presidente Municipal:

- I. Recibir, analizar y emitir su opinión respecto del anteproyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, que le presente el Tesorero Municipal conjuntamente con el Titular del área de Catastro, a más tardar el 10 de octubre de cada año;
- II. Turnar, por conducto del Secretario del Ayuntamiento, para su dictamen a la Comisión del Cabildo que corresponda el anteproyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, a más tardar el 15 de octubre de cada año;
- III. Remitir al Congreso del Estado, por conducto del Secretario del Ayuntamiento, el proyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, aprobado por el Cabildo, a más tardar el 30 de octubre de cada año;
- IV. Aprobar, conjuntamente con el Tesorero Municipal, los Valores provisionales en términos de los artículos 252 y 253 del Reglamento de la Ley del Instituto del Registro del Territorio;

- V. Emitir lineamientos internos a la esfera administrativa, necesarios para la correcta observancia de lo dispuesto en el presente ordenamiento en la elaboración del anteproyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima; y
- VI. Las demás que le confieran otros ordenamientos en la materia.

ARTÍCULO 11.- Son atribuciones del Tesorero Municipal:

- I. Elaborar conjuntamente con el Titular del área de Catastro, el anteproyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima; y en su caso, auxiliarse de la contratación de peritos certificados para su elaboración;
- II. Presentar conjuntamente con el Titular del Departamento de Catastro, al Presidente Municipal el anteproyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, a más tardar el 10 de octubre de cada año;
- III. Recibir del Titular del Departamento de Catastro, la propuesta de valores provisionales, cuando no existan valores unitarios de manzana por ser de nueva constitución o de construcciones no estipuladas en las tablas autorizadas;
- IV. Aprobar conjuntamente con el Presidente Municipal los Valores provisionales, aplicables a las manzanas de nueva constitución y a construcciones no estipuladas en las tablas autorizadas;
- V. Proporcionar al Presidente Municipal, Ayuntamiento y Comisión edilicia la información que se requiera para el cumplimiento de las tareas relativas a la aprobación del proyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y construcción; y
- VI. Las demás que la normatividad aplicable le otorgue.

ARTÍCULO 12.- Corresponde al titular del área de Catastro de la Tesorería Municipal:

- I. Elaborar conjuntamente con el Tesorero Municipal, el anteproyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima;
- II. Presentar conjuntamente con el Tesorero Municipal, al Presidente Municipal el anteproyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, a más tardar el 10 de octubre de cada año;
- III. Elaborar la propuesta de valores provisionales, cuando no existan valores unitarios de manzana por ser de nueva constitución o de construcciones no estipuladas en las tablas autorizadas, para su presentación al Tesorero Municipal;
- IV. Aportar todos los elementos técnicos que le solicite el H. Ayuntamiento para la elaboración del anteproyecto de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima;
- V. Realizar visitas e inspecciones a los predios, para levantamiento de las características físicas y constructivas de los inmuebles;
- VI. Mantener actualizada la información cartográfica y catastral;
- VII. Efectuar los avalúos catastrales para los efectos fiscales correspondientes; y
- VIII. Las demás que le otorguen la normatividad aplicable.

CAPÍTULO III

DE LAS BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 13.- En referencia a lo establecido en la fracción II del Artículo 126 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, así como los relativos al Reglamento del Registro del Territorio, en la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de Coquimatlán, Colima, se observarán las bases siguientes:

- I. Los valores que se propongan de terreno y/o de construcción serán por metro cuadrado, tratándose de predios urbanos;
- II. 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; los de construcción serán por metro cuadrado en ambos casos, considerando los servicios con que esta cuenta, en sentido enunciativo más no limitativo: 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 social y económico;

III. La tabla de valores unitarios de construcción, se formulará por metro cuadrado de construcción, entendiéndose esta como superficie cubierta, así como las instalaciones especiales que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble, considerando su TIPO, USO, CALIDAD y ESTADO DE CONSERVACIÓN de conformidad a lo dispuesto en los incisos siguientes:

1. Las construcciones se clasifican por su TIPO como: antiguo, moderno y regional:
 - a) Antiguo, aquellas construcciones que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores a 1950.
 - b) Moderno, aquellas construcciones que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores a 1950, o aquellas que, habiendo sido construidas con anterioridad, han sido renovadas con estos métodos.
 - c) Regional, aquellas edificaciones cuyos elementos y materiales constructivos sean propios de la región y elaboradas por sus propios habitantes.
2. Las construcciones se clasifican por su USO, correspondiendo al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica como: habitacional, comercial e industrial.
 - a) HABITACIONAL.- Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente las personas, y comprende todo tipo de vivienda.
 - b) 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.
 - c) 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).
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) 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, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

- g) **HABITACIONES DE SUPERLUJO.-** 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.
 - h) **COMERCIAL.-** Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.
 - i) **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 semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).
 - j) **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 semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).
 - k) **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.
 - l) **INDUSTRIAL.-** Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta, o al benéfico de materias primas.
 - m) **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 semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.
 - n) **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.
 - o) **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.
3. 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, complementos, pisos y muebles sanitarios y gabinetes en:
- a) **Económico,** aquellas construcciones, en las cuales se emplean materiales de bajo costo, acabados sencillos o exentas de acabados y se caracterizan por tener techumbres livianas con procesos constructivos sencillos.

- 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.
 - 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.
4. Las construcciones pueden presentar ESTADOS DE CONSERVACIÓN bueno, regular o malo, entendiéndose por tales:
- 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 deterioro.
 - 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 necesaria su rehabilitación.
5. 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, 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) Industrial de transformación, todos aquellos terrenos en los cuales se establezcan cualquier tipo de industrial.
 - g) Erial, terreno rústico escabroso con nulo aprovechamiento para actividades agropecuarias y silvícolas.

ARTÍCULO 14.- La propuesta de tabla de valores unitarios de terreno urbano deberán presentarse en formato de lista, conteniendo los siguientes datos: 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.

ARTÍCULO 15.- La propuesta de tabla de valores unitarios de terreno rústico deberán presentarse en formato de lista, conteniendo los siguientes datos: clasificación, valor actual y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.

ARTÍCULO 16.- La propuesta de tabla de valores unitarios de construcción deberán presentarse en formato de lista, conteniendo los siguientes datos: tipo, calidad y estado de conservación, valor actual y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.

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 Coquimatlán, 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.- Notifíquese a la Dirección General de Catastro del H. Ayuntamiento de Coquimatlán, Colima, para los efectos administrativos correspondientes.

Dado en el Salón de Cabildos del Honorable Ayuntamiento, en el Municipio de Coquimatlán, Colima, a los 14 días del mes de octubre del año 2019.

MCP. JOSÉ GUADALUPE BENAVIDES FLORIÁN, Presidente Constitucional del Municipio de Coquimatlán, Colima; LICDA. ELMA LUXIOLA JIMENEZ ZAMORA, Sindica Municipal; T.A. HORMISDAS ESCAMILLA ALCARAZ, Regidor; LTS. MARTHA ELENA ALCALA MACIAS, Regidora; LIC. DANIEL FLORES ORTEGA, Regidor; C. MARTA GALVÁN CASTELLANOS, Regidora; LICDA. LEONOR ALCARAZ MANZO, Regidora; MVZ. ABEL CÁRDENAS GONZÁLEZ, Regidor; ENF. MA. TERESA GUERRERO PADILLA, Regidora; LTS. SALVADOR FUENTES PEDROZA, Regidor.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

MCP. JOSÉ GUADALUPE BENAVIDES FLORIÁN
Presidente Municipal de Coquimatlán
Firma.

ING. ROBERTO NAVARRO LÓPEZ
Secretario del H. Ayuntamiento
Firma.
