



**UNIDOS
POR COLIMA**
M. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2011 - 2016

PRESIDENCIA
C. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. P. 28000
Tel. 316-3821 Y 316-3822



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

Oficio: 02-P-286/2016

**CC. DIPUTADOS DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTES.**

El H. Cabildo del Municipio Libre de Colima, en el ejercicio de las facultades que confieren el artículo 87 fracción IV, tercer párrafo de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Colima, artículos 42 y 45, fracción I inciso a), de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 126 fracción II de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio en el Estado de Colima, así como los artículos de los artículos 25, 26 fracción VI y 32 del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; sometemos a la consideración de esta Honorable Legislatura, por conducto del Presidente Municipal, **las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Colima para el ejercicio fiscal 2017**, con base en la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- El artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que es obligación de los mexicanos contribuir para los gastos públicos de la Federación, así como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

SEGUNDO.- Por su parte, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone que los Municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formara de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso percibirán, entre otras, las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria; para lo cual, los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las Legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Por otra parte, la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, que es el ordenamiento legal que regula la función catastral, registral, territorial y del comercio del Estado, establece en su artículo 126, fracción II, que corresponde a los Ayuntamientos elaborar las tablas generales de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio de su jurisdicción, y enviarlas al Congreso del Estado para su aprobación.

TERCERO.- Que el quinto transitorio del decreto que reforma el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, ordena que las Legislaturas de los Estados, en coordinación con los Municipios respectivos, adopten las medidas conducentes, a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, con la finalidad de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.



**UNIDOS
POR COLIMA**
AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2011 - 2018

PRESIDENCIA

G. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3821 Y 316-3822



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

CUARTO.- En fecha 30 de diciembre de 2000, fueron publicadas en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" las Tablas de Valores Unitarios de Terreno Urbano de los diez Municipios del Estado de Colima, para el ejercicio fiscal 2001, de acuerdo con las facultades que la entonces Ley de Catastro del Estado de Colima otorgaba al Titular del Poder Ejecutivo. Dichos valores unitarios fueron aprobados, tal como se desprende de los ACUERDOS primero y segundo, únicamente para el ejercicio fiscal 2001, por lo que dejaron de tener vigencia para los ejercicios fiscales posteriores.

Las leyes de Hacienda del Municipio de Colima de los ejercicios fiscales subsecuentes, así como las leyes de Hacienda de los demás Municipios del Estado, establecen que la base del Impuesto Predial es el valor catastral de los predios, que incluye el de los terrenos y de las construcciones adheridas a los mismos, y que el valor de los predios determinado en forma general, con base en las tablas de valores catastrales, surtirá todos sus efectos con la publicación de dichas tablas en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

En ese tenor, el impuesto predial que pagan todos y cada uno de los contribuyentes, no solo del Municipio de Colima, sino de toda la entidad, ha sido calculado tomando como base una tabla de valores que dejó de tener vigencia a partir del 01 de enero de 2002; lo que ha colocado en una condición sumamente vulnerable al Municipio, dada la ilegalidad señalada en el cobro del impuesto predial, ya que la aplicación de los valores unitarios de terreno y de construcción publicados el 31 de diciembre de 2010 vulnera los principios tributarios de legalidad y reserva de ley.

El primero de los principios mencionados radica en que es necesaria una ley formal para el establecimiento de los tributos. En el caso del principio de reserva de ley, es factible que otras fuentes de Ley vengán a regular de forma específica el tributo establecido en la Ley, pero única y exclusivamente en los términos establecidos en la propia Ley primaria.

En este caso, la aplicación de la tabla de valores unitarios para el cálculo del impuesto predial, está supeditada a que sea emitida año con año, con base en los valores actualizados de mercado. Sin embargo, esta situación en el caso no ha sucedido, toda vez que en los 10 Ayuntamientos del Estado de Colima se ha venido aplicando un ordenamiento que no es vigente.

Aunado a lo anterior, los valores unitarios de terreno urbano han sido aplicados hasta la fecha, incluso a las manzanas de nueva constitución o creación, bajo el esquema de valores unitarios provisionales; sin embargo, independientemente de su marcada violación a los principios tributarios, su aplicación resulta desfasada respecto de la realidad de las diferentes zonas catastrales de los municipios, en virtud de que el último análisis técnico realizado fue hace 15 años.

Por ello, es claro que resulta urgente aprobar una nueva tabla de valores unitarios de terreno y de construcción.

QUINTO.- En ese sentido, se presenta antes esta H. Legislatura la propuesta de tabla de valores unitarios de terreno y construcción, mismas que fueron elaboradas de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima.

Se tomó en consideración la ubicación de las diversas zonas y sectores catastrales en las áreas tanto urbanas como rústicas. Así mismo, los valores consignados en las tablas generales de valores



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

unitarios de terreno son por metro cuadrado en las áreas urbanas, y por hectárea en las áreas rústicas; y los de construcción por metro cuadrado en ambos casos.

Además de lo anterior, la determinación de los **valores unitarios de terreno** aplicables **en las zonas y sectores de las áreas urbanas** atiende a los siguientes factores:

- 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 con las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y dimensión de construcción;
- IV. Estado y tipo de desarrollo urbano, en el cual se consideró 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 aplicables.

En su caso, la determinación de **los valores unitarios de terreno aplicables** en los sectores catastrales de las **áreas rústicas**, se hizo 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; y
- IV. La situación jurídica de la tenencia de la tierra.

Para los **valores unitarios de construcción** se determinaron 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.

SEXTO: Que la tabla de valores que se analiza fue realizada tomando en consideración las disposiciones contenidas en los artículos 130, 131, 132, 133 y 134 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio en el Estado de Colima, al analizar la ubicación de las diversas zonas y sectores catastrales en las áreas tanto urbanas como rústicas.

Así mismo, la propuesta de tabla de valores se presenta en formato de lista, atendiendo a los requisitos contemplados en los artículos 247, 248 y 249 del Reglamento de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, según sea para terreno urbano, terrenos rústicos y de construcción:

- I. Para los **terrenos urbanos** se contemplan los siguientes datos: clave del Municipio, de la Población, de la Zona Catastral, de la Manzana, valores unitarios de calle, actuales (que en este caso la única referencia son los aprobados en para el ejercicio fiscal 2001) y propuestos que se marcan por su código de ubicación y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.
- II. Para los **terrenos rústicos** se contemplan los siguientes datos: clasificación, valor actual (que en este caso la única referencia son los aprobados en para el ejercicio fiscal 2001) y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.

La clasificación de los terrenos rústicos se presenta de acuerdo con la siguiente descripción:

1. **Riego.-** Terreno rústico que dispone de agua suficiente para la nutrición de sus cultivos;
2. **Humedad.-** Terreno rústico que por su naturaleza esté impregnado de agua;
3. **Temporal.-** Las tierras que son aprovechadas para el cultivo y demás actividades agropecuarias, solo en el temporal de lluvias;
4. **Agostadero.-** Su principal explotación es el pastoreo de ganado y con una topografía poco propicia para la explotación agrícola;
5. **Cerril.-** Son terrenos con topografía irregular y accidentada y con bajo potencial de aprovechamiento en actividades agropecuarias; y
6. **Erial.-** Terreno rústico escabroso con nulo aprovechamiento para actividades agropecuarias.

- III. Para **los de construcción** se contemplan los siguientes datos: tipo, calidad y estado de conservación, valor actual (que en este caso la única referencia son los aprobados en para el ejercicio fiscal 2001) y propuesto; y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.

Por tipo, se presenta la tabla con la siguiente clasificación:

1. **Antiguo.-** aquellas construcciones que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores a 1950;
2. **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;



3. **Regional.-** aquellas edificaciones cuyos elementos y materiales constructivos sean propios de la región y elaboradas por sus propios habitantes; y
4. **Industrial.-** aquellas edificaciones construidas utilizando estructuras y techumbres livianas.

Por calidad, de acuerdo a los acabados y materiales utilizados en ellas, tales como estructuras, complementos de estructuras, instalaciones básicas y especiales, recubrimientos interiores y exteriores, complementos, pisos, muebles sanitarios y gabinetes se presenta la tabla con la siguiente clasificación:

1. **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;
2. **Popular.-** Aquellas construcciones, en las cuales se emplean materiales de bajo costo, acabados sencillos o exentas de acabados y se caracterizan por tener techos de losas macizas o bóvedas;
3. **Medio.-** Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de buena calidad con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere;
4. **Superior.-** Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de muy buena calidad, acabados con accesorios especiales y terminados con buen control de calidad en la mayoría de sus partes; y
5. **Lujo.-** Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de óptima calidad, acabados de elevado costo y ejecución, con muy buen control de calidad en todas sus partes tomando en cuenta los accesorios e instalaciones especiales.

Por **estados de conservación** se presenta la tabla con la siguiente clasificación:

1. **Bueno.-** Cuando ésta tiene sólo el desgaste normal ocasionado por el uso, haciendo lucir a la edificación en condiciones decorosas y se mantiene en buenas condiciones;
2. **Regular.-** Cuando la construcción mantiene a la edificación en funcionamiento, pero que al mismo tiempo ésta manifiesta deterioro; y
3. **Malo.-** Cuando la construcción carece por completo de los elementos mínimos de mantenimiento y se encuentra en estado deplorable, pero que a la vez conserva las características esenciales que hacen necesaria su rehabilitación.

SÉPTIMO: El trabajo de la propuesta de valores unitarios, tanto de suelo como de construcción, se realizó mediante la contratación de los servicios profesionales de los dos cuerpos colegiados de valuadores que residen en el Municipio de Colima, siendo estos el Colegio de Valuadores del Estado de Colima A.C. y el Colegio de Profesionales en Valuación en el Estado de Colima A.C.

Por su parte, la Dirección de Catastro agregó al trabajo técnico 20 mapas, uno de ellos dividiendo todo el territorio del Municipio de Colima en zonas catastrales y los restantes 19 constituyen la referenciación de cada una de las zonas con los códigos que la integran, lo que permitirá que la ciudadanía pueda conocer con exactitud la zona catastral a la que pertenece su bien inmueble y el código asignado, otorgándole seguridad jurídica respecto al valor otorgado a su inmueble y la contribución que derivará de sus valores unitarios.



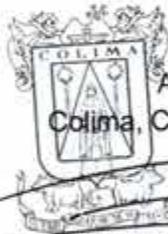
Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

OCTAVO.- Por lo anterior, este H. Cabildo propone las siguientes Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Colima para el ejercicio fiscal 2017, de conformidad con el Anexo 1, así como los mapas de las zonas catastrales y los códigos otorgados, agregados como Anexo 2

NOVENO.- Que a efecto de atender las dudas e inconformidades de los contribuyentes, se ordena que la Tesorería Municipal instale una unidad de información para la atención del público.

Por último, anexo a la presente propuesta, se remite copia certificada del punto de acuerdo donde el H. Cabildo autoriza las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Colima para el ejercicio fiscal 2017, los mapas de las zonas catastrales y los códigos otorgados.

Sin más por el momento, reciban un cordial saludo.



Atentamente.
Colima, Col., 31 de octubre de 2016.

~~H. Ayuntamiento de Colima
PRESIDENTE~~
M.C. HÉCTOR INSÚA GARCÍA
Presidente Municipal

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN
Secretario del H. Ayuntamiento



RGW/mjml



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

= = = EL SUSCRITO SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE COLIMA, COL.,-----

CERTIFICA:

= = = Que en la **Sesión Extraordinaria** celebrada por el H. Cabildo el día **31 de octubre de 2016**, correspondiente al **Acta N° 56**, en el **DECIMOPRIMER PUNTO**, el pleno aprobó por mayoría de votos el **ACUERDO QUE APRUEBA LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE COLIMA, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.**-----

= = = Se extiende la presente en la Ciudad de Colima, Col., a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil dieciséis.-----

**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN,
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.**

*vero