

# EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL  
FRANQUEO PAGADO

PUBLICACIÓN PERIÓDICA

PERMISO NO: 0070921 CARACTERÍSTICAS: 114182816

AUTORIZADO POR SEPOMEX

DIRECTOR Y RESPONSABLE: EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LAS LEYES, DISPOSICIONES Y DEMAS DECRETOS OFICIALES SON OBLIGATORIOS  
POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIODICO

Tomo LXXXVII	Colima, Col., Sábado 9 de Febrero del año 2002	Número 7
--------------	--	----------

**SUPLEMENTO No. 2**  
CORRESPONDIENTE AL No. 7 DEL SÁBADO 9 DE FEBRERO DEL 2002

## SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
SECRETARÍA DE FINANZAS

NORMAS TÉCNICAS PARA LA VALUACIÓN CATASTRAL  
EN EL ESTADO DE COLIMA.

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
SECRETARÍA DE FINANZAS**

**NORMAS TÉCNICAS PARA LA  
VALUACIÓN CATASTRAL EN EL  
ESTADO DE COLIMA.**

Almar Pettersen Mora, Secretario de Finanzas del Gobierno del Estado, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 5º y 6º, fracción XV del Reglamento Interior de esta dependencia y con fundamento en lo previsto en el artículo 11, fracción II, de la Ley de Catastro del Estado de Colima, he tenido a bien expedir el siguiente

**ACUERDO**

**ARTICULO UNICO.-** En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 11, fracción II, de la Ley de Catastro del Estado, se aprueban las Normas Técnicas para la Valuación Catastral en el Estado de Colima.

**NORMAS TECNICAS PARA LA VALUACIÓN  
CATASTRAL**

**CAPITULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1o.-** El presente ordenamiento tiene por objeto establecer las bases a las cuales se sujetarán las autoridades catastrales municipales para la valuación de los predios.

**Artículo 2o.-** Para los efectos del presente ordenamiento, se entiende por:

- I.- Ley.- La Ley de Catastro del Estado;
- II.- Tablas.- Las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción que apruebe el H. Congreso del Estado;
- III.- Factores de Demérito.- Aquellos que disminuyen el valor catastral de un predio; y
- IV.- Factores de Incremento.- Aquellos que incrementan el valor catastral de un predio.

**Artículo 3o.-** Para los efectos de la valuación del terreno, los predios se clasifican en:

- I.- Urbanos regulares;
- II.- Urbanos irregulares; y
- III.- Rústicos.

**Artículo 4o.-** Se consideran predios urbanos regulares, los que tengan las siguientes formas:

I.- Cuadriláteros con un solo frente cuyos ángulos no difieran en mas de 15 grados del ángulo recto.

II.- Cuadriláteros en esquina o pentágonos con dos frentes y pancoupé (ochavo), siempre que sus linderos interiores no formen ángulos

mayores de 15 grados con las perpendiculares trazadas desde los alineamientos correspondientes.

III.- Polígonos con un solo frente que sean divisibles a su vez en cuadriláteros regulares.

IV.- Fracciones de predios con frente o frentes a la calle, que reúnan las condiciones de los predios regulares mencionados en las fracciones que anteceden.

**Artículo 5o.-** Los predios urbanos no comprendidos en el artículo 4º., serán considerados irregulares.

**Artículo 6o.-** Los predios rústicos son los que están ubicados fuera de la zona urbana.

**CAPITULO SEGUNDO  
DE LA VALUACION DE LOS PREDIOS  
URBANOS REGULARES**

**Artículo 7º.-** El valor del terreno de un predio regular se determina multiplicando su superficie en metros cuadrados, por el valor unitario fijado a la calle donde se encuentre ubicado y por los factores de demérito o incremento, en su caso.

Para efectos del párrafo anterior, el valor unitario se denominará "código de valor».

Cada una de las calles que conforman la manzana tendrá un código de valor, y se enumerarán dichos códigos en forma consecutiva de acuerdo al sentido del movimiento de las manecillas del reloj, iniciando con el 1 la calle ubicada al norte de la manzana correspondiente.

**Artículo 8º.-** La profundidad de un predio será la distancia medida entre el frente del predio y el punto más alejado de su contrafrente.

**CAPITULO TERCERO  
DE LA VALUACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS  
IRREGULARES**

**Artículo 9º.-** El valor del terreno de un predio irregular será la suma de dos valores: el primero, se determinará sumando el o los valores de los predios regulares que puedan resultar del mismo, y el segundo, será el resultado de multiplicar la superficie restante por el 50% del valor fijado a la calle de su ubicación.

Las inflexiones de linderos, hasta de 15 grados, no serán causa de irregularidad, pero si la será la sucesión acumulada de inflexiones.

**Artículo 10.-** Una vez determinado el valor catastral de un terreno se considerarán, atendiendo a sus características físicas, los siguientes factores:

I.- Demérito por frente: Se aplicará a los terrenos que tengan un frente menor a seis metros, y la raíz cuadrada del resultado que se obtenga de dividir el frente entre 6, será el factor de demérito.

II.- Demérito por profundidad: Se aplicará a los terrenos cuya relación Profundidad-Frente sea mayor a tres, y la raíz cuadrada del resultado de dividir frente entre profundidad y multiplicado por tres, será el factor de demérito.

III.- Demérito por lote interior: Se aplicará al lote de terreno que no cuente con frente propio a la calle por cualesquiera de los lados de la manzana, y se determinará multiplicando su superficie por el 50% del valor fijado a la calle por donde tenga acceso; si no tiene acceso, por el 50% del valor asignado a la calle más cercana.

IV.- Incremento por esquina: Será el resultado de multiplicar la superficie en esquina por el 10% del valor promedio de los valores unitarios fijados a las calles que forman la esquina.

Se entenderá como superficie en esquina, el área del predio localizada entre los paramentos de las calles que convergen y las dos perpendiculares trazadas de los mismos a una distancia máxima de 15 metros de la esquina; para efectos del cálculo del incremento por esquina, deberá considerarse como máximo 225 metros cuadrados.

El incremento solo afectará a la superficie del predio en esquina y en consecuencia, los predios contiguos no serán afectados aunque estén localizados a menos de 15 metros de la esquina.

#### **CAPITULO CUARTO DE LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Artículo 11.-** Para la valuación de las construcciones, se verificarán las características de éstas, a fin de contar con los elementos necesarios para valuarlas correctamente, tomando en cuenta su tipo, calidad, factor de antigüedad, factor de plaza y estado de conservación de las diferentes edificaciones existentes, para relacionarlas con alguna de las clasificaciones de construcción establecidas en la "Tabla de Construcciones", que forman parte de este ordenamiento.

El factor plaza a que se refiere el párrafo anterior, es el porcentaje de aumento o disminución del valor que se aplicará a los predios que, aún cuando tengan la misma clasificación de construcción, se ubiquen en sectores catastrales diferentes. Tratándose de la aplicación de dicho factor en forma de demérito, en ningún caso será mayor del 30%.

El factor de antigüedad se obtiene al tomar en cuenta el tiempo transcurrido desde la edificación del inmueble, en función de su vida total estimada en el momento de su valuación. Este factor se determinará aplicando la fórmula Roos Heidecke, que forma parte de este ordenamiento.

**Artículo 12.-** Con los datos obtenidos del levantamiento del predio, se determinarán las superficies de los diferentes tipos de construcción existentes en el mismo; el valor de las construcciones resultará de multiplicar la superficie obtenida diferenciada por tipos, por el valor unitario establecido en la tabla de valores correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo anterior.

#### **CAPITULO QUINTO DE LA VALUACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS**

**Artículo 13.-** Los terrenos rústicos se valuarán tomando en cuenta sus características físicas, y su valor será el resultado de multiplicar el número de hectáreas por el valor unitario que le corresponda atendiendo a su clasificación.

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

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

I.- Se determinará la superficie del terreno en metros cuadrados;

II.- Se obtendrá el promedio de los valores unitarios que circundan la zona;

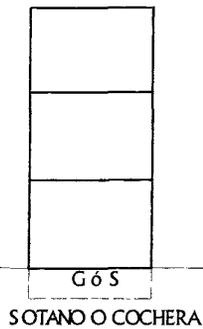
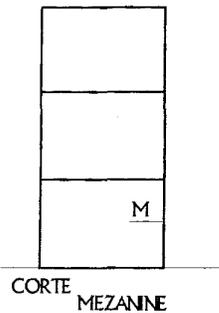
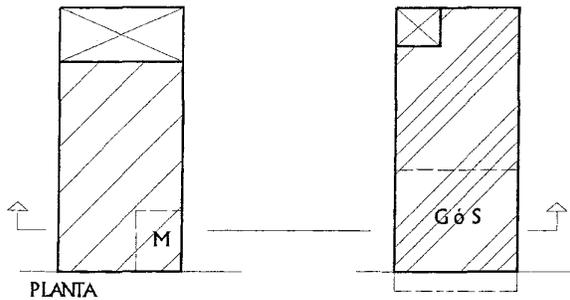
III.- Se multiplicarán entre sí los datos obtenidos de aplicar las dos fracciones anteriores; y

IV.- El resultado obtenido de aplicar la fracción anterior, se multiplicará por el factor del 0.50.

**Artículo 14.-** Forman parte de este ordenamiento, los siguientes documentos:

I.- Tabla de ejemplos de predios regulares.-

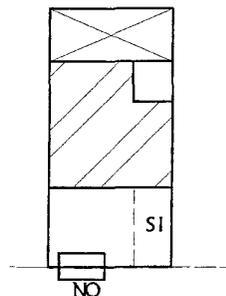
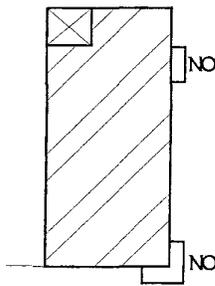
a).- CUADRILATEROS Y TRIANGULOS:



**SIMBOLOGIA Y NOMENCLATURA PARA IDENTIFICACION DE COCHERAS, MEZANINES Y SOTANOS.**

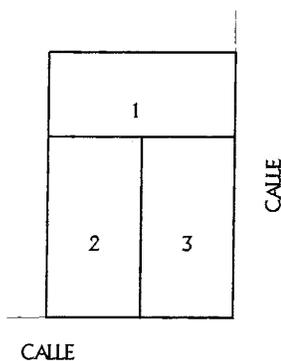
SE MARCARA CON LINEA DE PUNTOS EL PERIMETRO Y SE ANOTARAN LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU UBICACION AGREGANDO LAS LETRAS:

- G.- PARA COCHERA.
- M.- PARA MEZANINE.
- S. - PARA SOTANOS



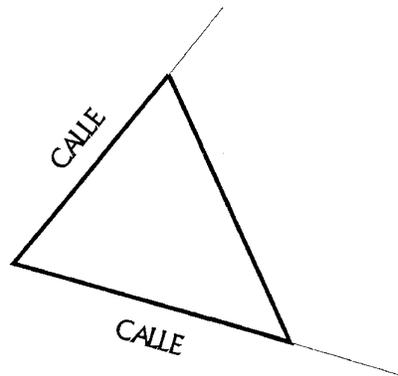
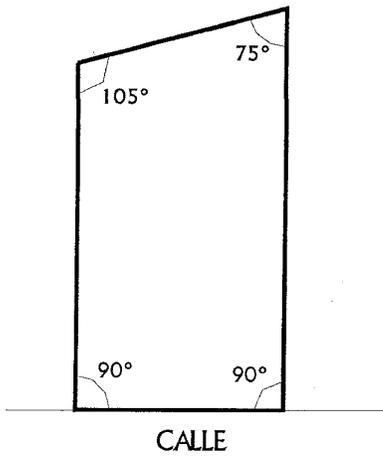
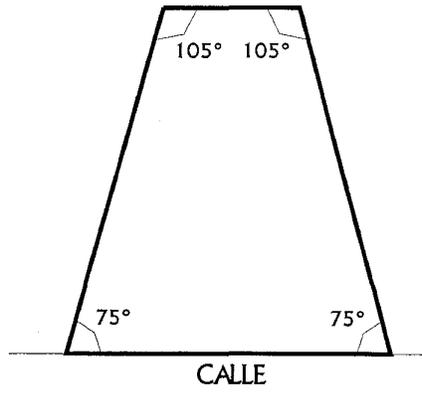
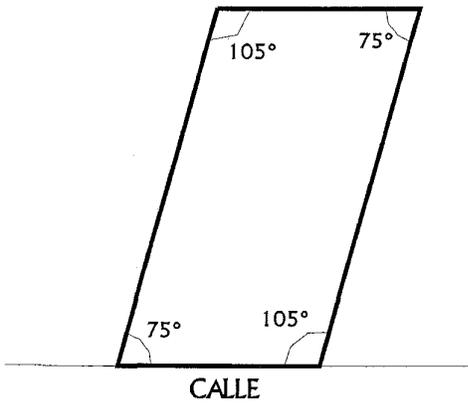
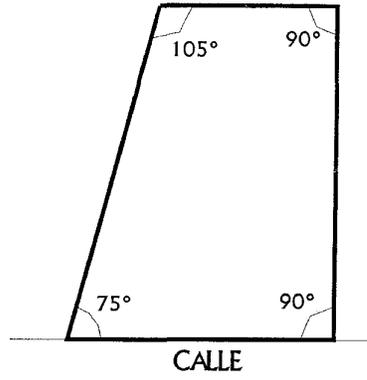
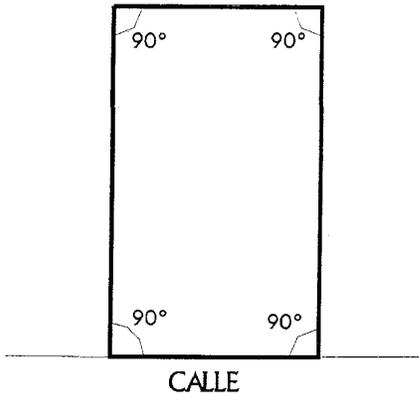
**VALUACION DE VOLADOS**

NO SE CONSIDERARAN LAS CORNIZAS DE ADORNO EN FACHADAS, SI SE CONSIDERARAN LOS VOLADOS QUE TENGAN ELEMENTOS DE FIRMES, PISOS, ENJARRES, PINTURA, HERRERIA, LUA, ETC; COMO TERRAZAS, BALCONES, COCHERAS, ETC.

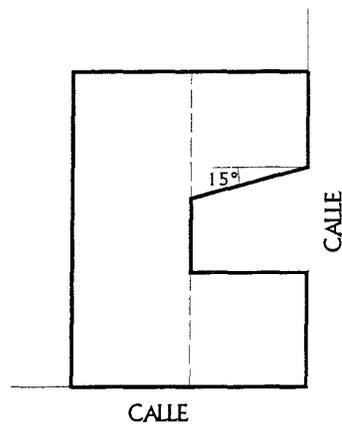
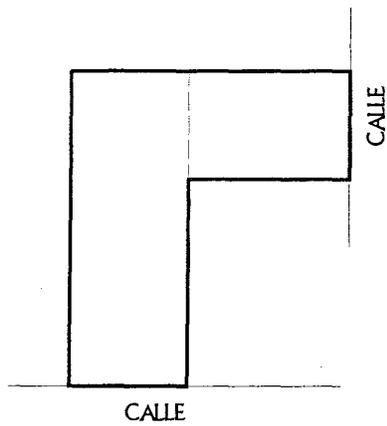
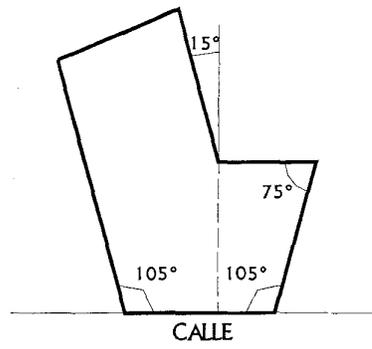
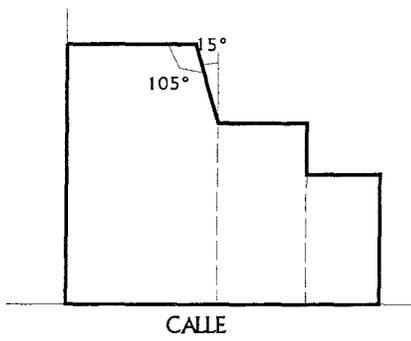
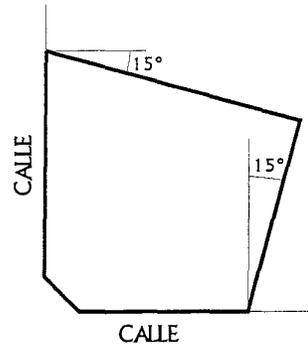
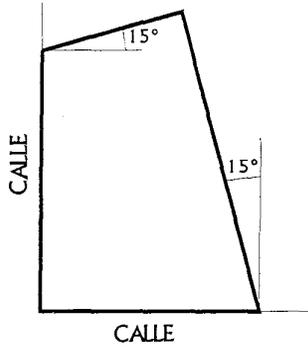


**IDENTIFICACION DE PREDIOS FRACCIONADOS DE UN SOLO PROPIETARIO.**

SE IDENTIFICARAN Y SE LES DARA SU CLAVE CATASTRAL CORRESPONDIENTE, A CADA UNA DE LAS FRACCIONES POR SEPARADO: AUNQUE SEAN DEL MISMO PROPIETARIO.

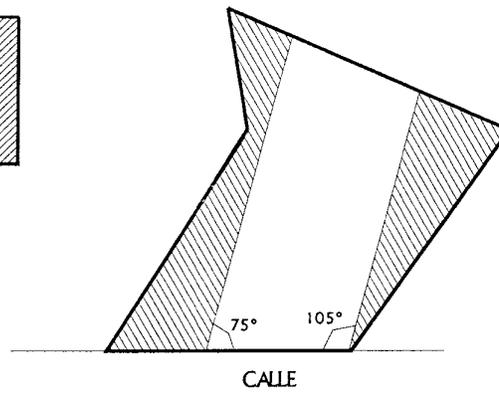
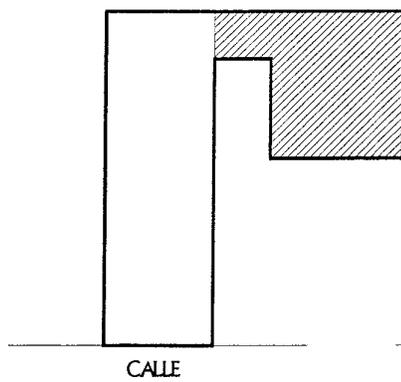
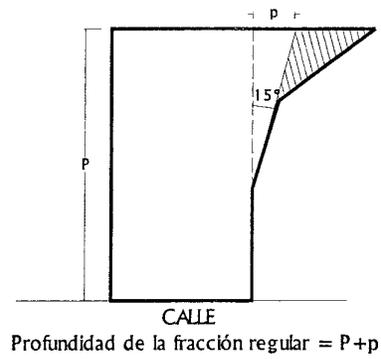
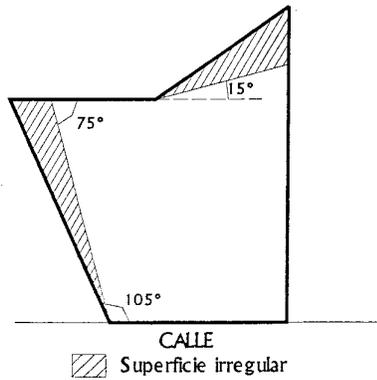
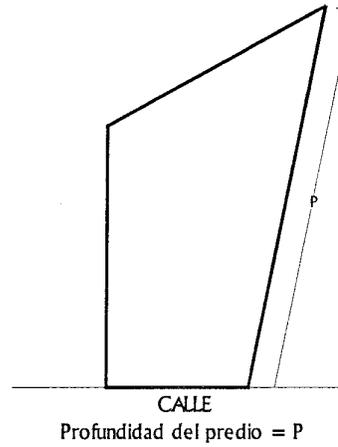
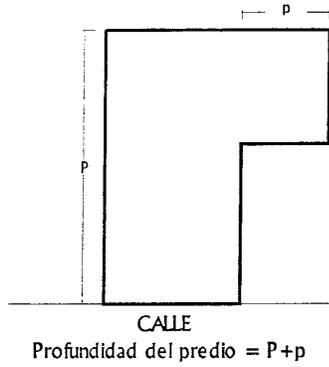


b).- CUADRILATEROS Y PENTAGONOS EN ESQUINA, POLIGONOS Y FRACCIONES CON FRENTE O FRENTE A LA CALLE



## II.-Tabla de ejemplos de predios irregulares:

a).- ANCONES, MEDIDA DE PROFUNDIDAD E IRREGULARIDADES.-



## III.- Tabla de deméritos:

## a).- Por profundidad:

<b>TABLA DE DEMERITOS POR PROFUNDIDAD</b>			
EN PREDIOS DE PROFUNDIDAD NO MAYOR QUE 3 VECES LA DIMENSION DEL FRENTE $R = \text{profundidad/frente}$			
<b>RELACION</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>RELACION</b>	<b>PORCENTAJE</b>
3.0 ó menos	100	5.1	84
3.1 a 3.4	99	5.2 a 5.3	83
3.5	98	5.4	82
3.6 a 3.7	97	5.5 a 5.6	81
3.8	96	5.7	80
3.9 a 4.0	95	5.8 a 5.9	79
4.1	94	6.0	78
4.2 a 4.3	93	6.1 a 6.4	77
4.4	92	6.5	76
4.5	91	6.6 a 6.9	75
4.6	90	7.0	74
4.6 a 4.7	89	7.1 a 7.4	73
4.7	88	7.5	72
4.8	87	7.6 a 7.9	71

## b).- Por frente:

<b>TABLA DE DEMERITOS POR FRENTE</b>			
EN PREDIOS DE FRENTE MENOR DE 8 METROS			
<b>FRENTE</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>FRENTE</b>	<b>PORCENTAJE</b>
8.00	1.00	6.40	0.92
7.80	0.99	6.20	0.91
7.60	0.98	6.00	0.90
7.40	0.97	5.80	0.89
7.20	0.96	5.60	0.88
7.00	0.95	5.40	0.87
6.80	0.94	5.20	0.86

## c).- Por lote interior:

<b>DEMERITO POR LOTE INTERIOR</b>
0.5

## d).- Por plaza:

<b>DEMERITO POR PLAZA</b>
DE 1.0 A 0.7

## IV.- Tabla de incremento por esquina:

<b>INCREMENTO POR ESQUINA</b>	
<b>ZONA</b>	<b>PORCENTAJE DEL PROMEDIO DE VALORES DE CALLES EN ESQUINA</b>
COMERCIAL	20%
MIXTA	15%
RESIDENCIAL	10%

## V.- Tabla de clasificación de construcción:

TABLA DE CLASIFICACION DE CONSTRUCCION

<b>TIPO</b>	<b>CALIDAD</b>	<b>ESTADO</b>
1-MODERNO	1-REGIONAL	1-MALO
1-MODERNO	1-REGIONAL	2-REGULAR
1-MODERNO	1-REGIONAL	3-BUENO
1-MODERNO	2-ECONOMICO	1-MALO
1-MODERNO	2-ECONOMICO	2-REGULAR
1-MODERNO	2-ECONOMICO	3-BUENO
1-MODERNO	3-MEDIO	1-MALO
1-MODERNO	3-MEDIO	2-REGULAR
1-MODERNO	3-MEDIO	3-BUENO
1-MODERNO	4-SUPERIOR	1-MALO
1-MODERNO	4-SUPERIOR	2-REGULAR
1-MODERNO	4-SUPERIOR	3-BUENO
1-MODERNO	5-LUJO	1-MALO
1-MODERNO	5-LUJO	2-REGULAR
1-MODERNO	5-LUJO	3-BUENO
1-MODERNO	5-LUJO	4-UNICO
3-ANTIGUO	1-REGIONAL	1-MALO
3-ANTIGUO	1-REGIONAL	2-REGULAR
3-ANTIGUO	1-REGIONAL	3-BUENO
3-ANTIGUO	2-ECONOMICO	1-MALO
3-ANTIGUO	2-ECONOMICO	2-REGULAR
3-ANTIGUO	2-ECONOMICO	3-BUENO
3-ANTIGUO	3-MEDIO	1-MALO
3-ANTIGUO	3-MEDIO	2-REGULAR
3-ANTIGUO	3-MEDIO	3-BUENO
3-ANTIGUO	4-SUPERIOR	1-MALO
3-ANTIGUO	4-SUPERIOR	2-REGULAR
3-ANTIGUO	4-SUPERIOR	3-BUENO
5 INDUSTRIAL	2-ECONOMICO	1-MALO
5 INDUSTRIAL	2-ECONOMICO	2-REGULAR
5 INDUSTRIAL	2-ECONOMICO	3-BUENO
5 INDUSTRIAL	3-MEDIO	1-MALO
5 INDUSTRIAL	3-MEDIO	2-REGULAR
5 INDUSTRIAL	3-MEDIO	3-BUENO
5 INDUSTRIAL	4-SUPERIOR	1-MALO
5 INDUSTRIAL	4-SUPERIOR	2-REGULAR
5 INDUSTRIAL	4-SUPERIOR	3-BUENO
8-POPULAR	1-REGIONAL	4-UNICO
9-REGIONAL	2-ECONOMICO	4-UNICO
9-REGIONAL	2-MEDIO	4-UNICO

## V.- Tabla de clasificación de terreno rústico:

TABLA DE CLASIFICACION DE TERRENO RUSTICO

<b>CLAVE</b>	<b>DESCRIPCION</b>
1	RIEGO
2	HUMEDAD
3	TEMPORAL
4	AGOSTADERO
5	CERRIL
6	ERIAL





**VI.- Fórmula de Ross Heidecke:**

**FORMULA DE ROSS HEIDECKE**

**FD= (E/VUT+E/VUT)/2**

Donde:

FD = Factor por edad y estado de conservación  
 E = Vida consumida aparente  
 VUT = Vida útil total estimada  
 FC = Factor de conservación que se tomará de la siguiente tabla y dependerá de la calificación que se le dé al inmueble en la visita física del mismo.

CALIFICACION	FC	CONDICIONES DEL INMUEBLE
10	1.00	NUEVO
9	0.99	BUENAS
8	0.97	REGULAR
7	0.91	REGULAR
6	0.81	REPARACION SENCILLA
5	0.66	REPARACION SENCILLA
4	0.47	REPARACION IMPORTANTE
3	0.25	REPARACION IMPORTANTE
2	0.20	EN DESECHO

**Artículo 15.-** Los casos no previstos en este ordenamiento, o los de dudosa aplicación, serán sometidos a la consideración del Ayuntamiento correspondiente, para su resolución justa y equitativa.

**TRANSITORIOS**

**UNICO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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

Dado en Palacio de Gobierno, de la ciudad de Colima, a los 31 días del mes de enero del 2002.

**EL SECRETARIO DE FINANZAS. ING. ALMAR PETERSEN MORA. Rúbrica. EL DIRECTOR DE CATASTRO. ING. IGNACIO MONTES RODRIGUEZ. Rúbrica.**

**"EL ESTADO DE COLIMA"**

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Se publica los Sábados

DIRECTOR RESPONSABLE:

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

POR VENTA DE PERIODICO OFICIAL Y PUBLICACIONES EN EL MISMO.

- a).- Número al día ..... 11.50
- b).- Números atrasados, c/u..... 14.00
- c).- Suscripción anual..... 344.50
- d).- Balances y documentos similares, cada palabra..... 1.00
- e).- Avisos hacendarios, cada palabra.. 1.00
- f).- Edictos y cualquier otra publicación cada palabra..... 1.00
- g).- Página entera..... 1,034.00
- h).- Leyes de Ingresos y Presupuestos de Egresos, c/u..... 138.00
- i).- Reglamento de Vialidad y Transporte..... 22.50
- j).- Código de Procedimientos Penales del Estado..... 69.00
- k).- Código Electoral del Edo..... 69.00

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse con el C. Secretario General de Gobierno.