

**REGLAMENTO PARA LA ELABORACION DE TABLAS
DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS Y
CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE VILLA
DE ÁLVAREZ.**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1°. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público, y es con el fin de proveer y observar las normas aplicables en la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y construcción.

ARTICULO 2°. Cuando en este Reglamento se haga mención de la Ley, se entenderá como Ley de Catastro del Estado de Colima; cuando se haga mención de la Dirección, se entenderá la Dirección de Catastro Municipal de Villa de Álvarez, Colima.

CAPITULO II

ARTICULO 3°. En referencia a lo establecido en la fracción II artículo 10 de la Ley de Catastro del Estado de Colima, se elabora el presente Reglamento en base a los siguientes puntos:

- I.- Los valores que se propongan de terreno y de construcción serán por metro cuadrado.
- II.- Las tablas de valores unitarios de terreno para predios urbanos, se hará por metro cuadrado de superficie aplicable a la calle en que se ubique, considerando los servicios con que ésta 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, densidad y calidad comercial, industrial, habitacional en sus distintos tipos, centros religiosos, centros escolares y demás indicadores del grado de desarrollo.
- III.- La tabla de valores unitarios de construcción, se formulará por metro cuadrado de construcción, entendiéndose ésta como superficie cubierta considerando su tipo, calidad y Estado de conservación.
 - a).- Las construcciones se clasifican por su (sic) tipo como: antiguo, moderno, regional e industrial:
 1. Antiguo, aquellas construcciones que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores a 1950, y que no hayan sido renovadas empleando materiales y métodos de construcción posteriores al año señalado.
 2. Moderno, aquellas construcciones que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores a 1950, o aquellas que habiendo sido construidas con anterioridad, han sido renovadas con estos métodos.
 3. Regional, aquellas edificaciones cuyos elementos constructivos sean con características específicas de una población en particular y elaboradas líricamente por sus propios habitantes.
 4. Industrial, aquellas edificaciones construidas utilizando estructuras y techumbres livianas.
 - b).- Las construcciones se clasifican atendiendo a la calidad de 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.

y se clasifican en:

1. **Económico.-** Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de bajo costo, acabados muy sencillos o exentas de acabados.
2. **Medio.-** aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de buena calidad con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere.
3. **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.
4. **Lujo.-** aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de óptima calidad, acabados de elevado costo y ejecución, con muy buen control de calidad en todas sus partes tomando en cuenta los accesorios e instalaciones especiales.

c).- Las construcciones pueden presentar Estados de conservación bueno, regular o malo.

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.
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.

IV.- 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).- Erial, terreno rústico escabroso con nulo aprovechamiento para actividades agropecuarias.

Artículo 4º. La propuesta de tabla de valores unitarios de terrenos urbanos, rústicos y de construcción, una vez elaborados por la Dirección de Catastro, se presentará a Cabildo para su análisis y aprobación en formato de lista, conteniendo los siguientes datos:

- a).- Terrenos urbanos: Deben de contener 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.

- b).- Para terrenos rústicos: Deberán de contener clasificación de tierra, valor actual y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.
- c).- Para la construcción: Deberán de contener tipo, calidad y Estado conservación, valor actúa y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.

ARTÍCULO 5º. Durante un ejercicio fiscal anual vigente, el H. Ayuntamiento a través de su Dirección de Catastro, podrá fijar provisionalmente, valores unitarios de terreno, en el momento que se detecte que alguna zona o sector territorial del municipio no se le haya asignado o hubiera cambiado las características esenciales en el periodo de su vigencia, o se hayan dado de alta nuevos fraccionamientos, mismos que serán semejantes a los asignados en zonas catastrales que tengan equipamiento y servicios urbanos similares.

ARTÍCULO 6º. Las tablas de valores unitarias de terreno y construcción que hayan sido aprobadas y publicadas así como los valores provisionales, en su caso, serán la base para la determinación de los valores catastrales.

Una vez analizada y discutida la petición se aprobó por unanimidad de los Integrantes del Cabildo".

Se extiende a los catorce días del mes de septiembre del año dos mil uno. SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN. LICDA. PATRICIA MAGAÑA MOCTEZUMA, Rúbrica. Encargada del Despacho mediante Oficio PR 0473/2001 signado por el Presidente Municipal en Ausencia del Titular.