

**REGLAMENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES  
UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN, DEL MUNICIPIO DE VILLA DE  
ÁLVAREZ, 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 Villa de Álvarez, 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; 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. 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
- III. 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 Villa de Álvarez, Colima;
- II. Cabildo:** Al Honorable Cabildo del Municipio de Villa de Álvarez, 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. Colegios de 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. Dirección General:** A la Dirección General de Catastro del Ayuntamiento del Municipio de Villa de Álvarez, Colima;
- VII. Estado de conservación:** A las condiciones físicas en que se encuentra la construcción al momento de practicar la valuación o revaluación;

**VIII. Ley Estatal:** A la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima;

**IX. Municipio:** Al Municipio de Villa de Álvarez, Colima;

**X. 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;

**XI. 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;

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

**XIII. 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;

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

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

**XVI. Reglamento:** Al presente Reglamento para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Villa de Álvarez, Colima;

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

**XVIII. 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;

**XIX. 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 atendiendo 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;

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

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

**XXII. 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;

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

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

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

**XXVI. 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, la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, y el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Villa de Álvarez, 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 H. Ayuntamiento;

II. El Presidente Municipal; y

III. El Director General de Catastro.

**Artículo 6.-** La interpretación del presente Reglamento corresponde al Presidente Municipal por conducto de la Dirección General de Catastro, y así como a las demás autoridades municipales.

**Artículo 7.-** De acuerdo con el artículo 134 fracción I 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 Valuadores, previa firma de convenio autorizado por Cabildo en el que se estipulen los términos de su colaboración.

## **Sección Segunda**

### **De las Atribuciones de las Autoridades Competentes**

**Artículo 8.-** Serán atribuciones del Ayuntamiento, 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; y
- 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.

**Artículo 10.-** Serán atribuciones del Director General de Catastro, entre otras las que se encuentran contenidas en el reglamento de Gobierno Municipal de Villa de Álvarez Colima 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. Convocar, si así lo considera pertinente, a las dependencias, organismos y agrupaciones que elija, para instaurar un mecanismo de coordinación y apoyo que tendrá a su cargo emitir opinión con respecto a la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción del Municipio;
- IV. 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;  
y

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

### **CAPÍTULO III DE LOS VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN**

#### **Sección Primera De los Valores Unitarios de Terreno**

**Artículo 11.-** 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 12.-** De conformidad 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 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 13.-** 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; y

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

**Artículo 14.-** En lo que se refiere a predios rústicos, 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, **la clasificación se realiza atendiendo a lo dicho en el artículo 132 de la ley estatal.**

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

## **Sección Segunda De los Valores Unitarios de Construcción**

**Artículo 15.-** 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.

**Artículo 16.-** Para efectos de la determinación de los valores unitarios, las construcciones se clasifican por su tipo se realiza la clasificación **atendiendo lo dicho en el artículo 132 de la ley estatal.**

**I. 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;**

**II. 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;**

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

**IV. Industrial: Aquellas edificaciones construidas utilizando estructuras y techumbres especiales, que protegen grandes espacios interiores.**

**Artículo 17.-** Para efectos de la determinación de los valores unitarios, las construcciones se clasifican atendiendo a su calidad de acabados y materiales utilizados en ellas, de la siguiente manera:

I. Por su calidad y los acabados, se clasifican en:

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

II. Por los materiales utilizados, se clasifican en:

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.

**Artículo 18.-** Para efectos de la determinación de los valores unitarios, las construcciones se clasifican de la siguiente manera:

I. 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;

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

III. 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.

**Artículo 19.-** Para efectos de la determinación de los valores unitarios, las construcciones se clasifican de acuerdo a su grado de aprovechamiento, de conformidad con el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, de la siguiente manera:

I. De acuerdo a su ubicación ya sea “comercial turística”, “habitacional”, “habitacional turística”, atendiendo a su uso:

- a) Recursos naturales;
- b) Actividades agropecuarias;
- c) Alojamiento temporal;
- d) Habitacional;
- e) Comercio y servicios;
- f) Oficinas administrativas;
- g) Abasto, almacenamiento y talleres especiales;
- h) Manufactura e industria; e
- i) Equipamiento urbano.

II. De acuerdo a su aprovechamiento:

- a) Aprovechamiento bajo;
- b) Aprovechamiento medio; y
- c) Aprovechamiento óptimo.

### **Sección Tercera De la Valuación de Predios en Zonas Urbanas sin Incorporación Municipal**

**Artículo 20.-** Para la determinación de los valores unitario de terrenos y/o construcciones ubicados en zonas urbanas que no cuentan con su incorporación municipal, se aplicará lo siguiente:

- 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.

## **CAPÍTULO IV**



# DE LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN

## Sección Primera Disposiciones Comunes

**Artículo 21.-** La Dirección General de Catastro podrá fijar provisionalmente valores unitarios 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 período de vigencia de las tablas.

**Artículo 22.-** 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 23.-** 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 Villa de Álvarez, 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 los artículos 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del presente Reglamento.

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

**Artículo 24.-** 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 25.-** Para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 26 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;

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.

Los términos a los que se refieren las fracciones anteriores deberán acotarse cada tres años con motivo del cambio de gobierno, para lo cual el término al que se refiere la fracción I de este artículo deberá recorrerse para ser cumplida a más tardar el día 10 de septiembre, con referencia a la fracción segunda será antes del día 20 de septiembre y por lo que refiere a la fracción III, deberán ser enviadas al Congreso del Estado a más tardar el día 30 de Septiembre del año que corresponda.

### **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 Villa de Álvarez, 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 Villa de Álvarez, Colima, para los efectos administrativos correspondientes.

Dado en el salón de sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, Colima, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_ del año 2019.