

**DEL GOBIERNO MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MANZANILLO, COL.**

**REGLAMENTO**

**REGLAMENTO PARA LA ELABORACION DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.**

**LIC. ROGELIO H. RUEDA SANCHEZ**, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Manzanillo, Colima, a los habitantes del mismo hago saber:

Que el H. Cabildo del Ayuntamiento Constitucional de este municipio, se ha servido dirigirme el siguiente:

**ACUERDO QUE CREA EL REGLAMENTO PARA LA ELABORACION DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, CON BASE A LOS SIGUIENTES:**

**CONSIDERANDOS**

Que en virtud de que el Municipio de Manzanillo, es integrante del territorio del estado de Colima, y como tal, investido de personalidad jurídica y patrimonio propios, autónomo en su régimen interno, con facultades para expedir normas, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de orden público y observancia general, que permitan la organización de la administración pública municipal, dentro de su territorio y jurisdicción correspondiente.

Que es necesario para lograr una Administración Pública Municipal, justa y equitativa entre sus gobernados, por tal razón y;

Con las facultades conferidas al Ayuntamiento, de acuerdo a lo establecido por los artículos: 115 fracciones II y IV de nuestra Carta Magna, 87 fracciones II y IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, 37 y 45 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 10 fracción I de la Ley de Catastro del Estado de Colima, y 11 inciso q) relativo a las funciones del Departamento de Servicios Catastrales del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Manzanillo, se expide el presente Reglamento.

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de observancia general, con el fin de proveer y observar las normas aplicables en la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción.

**Artículo 2º.** Las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción serán la base para determinar el valor catastral de los predios, para los efectos del cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, aplicable a los bienes situados en el territorio del Municipio de Manzanillo.

**Artículo 3º.** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

Ley: A la Ley de Catastro del Estado de Colima.

Reglamento: Al presente Reglamento.

Dirección General: A la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

Dirección: A la Dirección de Catastro Municipal.

Predio:

- 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 mas predios con o sin construcción cuyos linderos formen un perímetro.

Predio urbano: El que esta localizado dentro de la zona urbana.

Predio rústico: El que esta localizado fuera de la zona urbana, sin importar el régimen legal de tenencia.

Valor unitario de terreno: Los determinados para el suelo por unidad de superficie en cada sector catastral.

Valor unitario de construcción: Los determinados para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.

Tipo de construcción: A la clasificación de una construcción atendiendo a su diseño y métodos de construcción empleados

Calidad de construcción: A la clasificación dada a una construcción según los materiales empleados y sus acabados.

Estado de conservación: A las condiciones físicas en que se encuentra la construcción al momento de practicar la valuación o revaluación.

Uso y grado de aprovechamiento: Las actividades vinculadas con la utilidad, explotación y/o servicios que brinda un predio.

Tabla de valores unitarios de terreno y construcción: Son las gráficas o documentos que señalan los valores por M2, que servirán para valuarlos; atendiendo en cuanto a terrenos, a su condición de 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.

Consejo Consultivo: Al organismo auxiliar de participación social y consulta pública, de la Dirección General en la elaboración anual de las tablas de valores unitarios.

## **CAPITULO II DE LOS ELEMENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA TABLAS.**

**Artículo 4º.** Para la elaboración de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios, se atenderán a los siguientes elementos.

- I. Los valores que se propongan a la Legislatura del Congreso del Estado de Colima, deberán ser equiparables a los de mercado, vigentes en las zonas o sectores catastrales del Municipio de Manzanillo, Colima.
  - 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 esta cuente, como son: tipo de pavimento, banquetta, red de agua potable, red de energía eléctrica, red de drenaje, alumbrado publico, teléfono, servicios de limpia, vigilancia, tránsito, edificaciones públicas cercanas, centros religiosos, centros escolares, y alguna otra infraestructura urbana que se determine.
  - III. También deberá considerarse 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 y el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Manzanillo, Colima, así como la calidad de las construcciones y demás indicadores de grado de desarrollo.
  - IV. 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, así como su uso y aprovechamiento.
- a) Las construcciones se clasifican por su tipo como: antiguo, moderno, regional e industrial.

1. 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
  2. Moderno, aquellas construcciones que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores al 1º. de Enero de 1976, 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 especiales, que protegen grandes espacios interiores.
- b) 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.
  - 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 optima 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 un estado de 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 rentable o necesaria su rehabilitación
- d) Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su ubicación y atendiendo a su uso y grado de aprovechamiento de conformidad con el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, en:
- Recursos naturales.
  - Actividades agropecuarias.
  - Alojamiento Temporal.
  - Habitacional.
  - Comercio y Servicios.
  - Oficinas administrativas.

- Abasto, Almacenamiento y Talleres especiales.
- Manufactura e industria; y
- Equipamiento Urbano.

Y se clasifican en:

1. Aprovechamiento bajo:
  2. Aprovechamiento medio
  3. Aprovechamiento optimo.
- V. 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, así como su uso y aprovechamiento, 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.
  - g) Y considerando el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades agropecuarias, de conformidad con el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

**Artículo 5.-** La propuesta de tabla de valores unitarios de terreno urbano, rústico y de construcción, un vez elaboradas por la Dirección, por conducto de la Dirección General se presentarán al H. Cabildo para su análisis y aprobación en forma de listados, conteniendo los siguientes datos:

- I. Terrenos urbanos: Deben de 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.
- 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.

**Artículo 6-** La Dirección General, 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 periodo de vigencia de las tablas.

### **CAPITULO III. DE LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS TABLAS.**

**Artículo 7.-** Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología:

- I. Coordinar los trabajos tendientes a la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y construcción.

- II. Recibir de la Dirección, a más tardar el día 10 de octubre de cada año la propuesta de proyecto de tablas de valores unitarios de terreno y construcción.
- III. Analizar la propuesta de tablas de valores unitarios, y remitirla al H. Cabildo a más tardar el día 20 del mes de octubre de cada año.
- IV. Comparecer ante el H. Cabildo en caso de que sea requerido para explicar la propuesta.

**Artículo 8.-** Corresponde a la Dirección de Catastro:

- I. Elaborar el proyecto de tabla de valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con lo dispuesto por el presente Reglamento.
- II. Presentar a la Dirección General, la propuesta de proyecto de tablas de valores unitarios, a más tardar el día 10 del mes de octubre de cada año.
- III. Comparecer ante el H. Cabildo en caso de que sea requerido para explicar la propuesta.
- IV. Aplicará en lo conducente lo establecido en el Artículo 6, del presente Reglamento.

**Artículo 9.-** Corresponde al H. Cabildo:

- I. Analizar y autorizar las tablas de valores unitarios que proponga la Dirección General.
- II. Solicitar si así lo consideran a comparecer a los titulares de la Dirección General y Dirección, para que expliquen la propuesta de proyecto de tablas de valores unitarios.
- III. Convocar a las dependencias, organismos y agrupaciones que considere convenientes para instaurar un mecanismo de coordinación y apoyo que tendrá a su cargo emitir opinión con respecto a dichas tablas, cuya denominación será Consejo Consultivo, y su funcionamiento y atribuciones se establecerán en el Reglamento del Catastro Municipal y del propio Consejo Consultivo.
- IV. Autorizar y remitir al Congreso del Estado para su aprobación a más tardar el día 30 del mes de octubre de cada año, las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción.

## **TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.-** El presente reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente a aquel en que se publique en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTICULO SEGUNDO.-** El presente reglamento dejará sin efecto a cualquier otro de su naturaleza, a partir de su entrada en vigor, en la fecha señalada en el Artículo anterior.

**ARTICULO TERCERO.-** Publíquese y obsérvese.

Dado en el salón de sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Manzanillo, Colima, a los 30 días del mes de octubre del año 2001, en Sesión Extraordinaria.

Lic. Rogelio H. Rueda Sánchez, Presidente Municipal. Rúbrica. Héctor Cruz Pineda Lugo, Síndico Municipal. Rúbrica. Lic. Margarita Torres Huerta, Regidora. Rúbrica. C. Pedro Figueroa Fuentes, Regidor. Rúbrica. Lic. Alejandro Arturo Meillón Galindo, Regidor. Rúbrica. Matías Cosío Aguilar, Regidor. Rúbrica. C. Jesús Jiménez Vera, Regidor. Rúbrica. C. Ramón Andrade Jiménez, Regidor. Rúbrica. Enf. Sara Navarrete Cebrero, Regidora. Rúbrica. Ing. Francisco Santana Ochoa, Regidor. Rúbrica. C. Evelio Culin Pérez, Regidor. Rúbrica. C. Miguel Angel Gutiérrez Bernal, Regidor. Rúbrica. Ing. Carlos Ortiz Ayala, Regidor. Rúbrica. Lic. Julio César Marín Velázquez Cottier, Secretario del H. Ayuntamiento. Rúbrica.