

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

REGLAMENTO

**PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
DEL MUNICIPIO DE TECOMAN, COLIMA.**

ING. OSCAR ARMANDO AVALOS VERDUGO, Presidente Municipal de Tecomán, Colima, a los habitantes del mismo, hace saber:

Que el H. Cabildo Constitucional de Tecomán, se ha servido dirigirme el siguiente:

ACUERDO

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

CONSIDERANDOS:

Que conforme a la fracción II del Artículo 115 de la Constitución General de la República y 87 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, los Municipios están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propios, autonomía en su régimen interno y poseen facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las Legislaturas de los Estados los Bandos de Policía y Gobierno, los Reglamentos, Circulares y disposiciones administrativas de observancia general, dentro de sus respectivas jurisdicciones.

Que de acuerdo con el Art. 104 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, se reconoce a Tecomán como uno de los 10 municipios del Estado y por tanto obligado a normar toda su reglamentación de acuerdo a lo que establece el recientemente reformado artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de conformidad a las últimas reformas en materia municipal a la Constitución Local.

Por su parte la recientemente aprobada Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, aterriza las facultades reglamentarias de los municipios, al señalar en su artículo 45 fracción primera que "son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos que se ejercerán por conducto de los cabildos respectivos las siguientes: I.- En materia de gobierno y régimen interior: a) Aprobar los reglamentos, bandos de policía y gobierno, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, que sean de competencia municipal."

Asimismo las recientes modificaciones a la Ley de Catastro aterrizan lo dispuesto por las reformas constitucionales referidas, las cuales fortalecen el Catastro Municipal y en su artículo 10 se establece la obligación de expedir un Reglamento que fije las bases a las cuales se sujete el H. Ayuntamiento al momento de elaborar sus tablas de valores, por ello y con el firme propósito de que redunde en el beneficio de la sociedad tecomense, es que se aprueba el presente:

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

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y tienen su fundamento en lo dispuesto por la Ley de Catastro, Ley del Municipio Libre, La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima y la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 2.- El presente ordenamiento tiene por objeto establecer las normas aplicables en la elaboración de la propuesta de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción.

CAPITULO II DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 3.- Son autoridades para efectos del presente reglamento:

- I. El H. Ayuntamiento
- II. El Presidente Municipal
- III. El Director de Catastro

Artículo 4.- Son atribuciones del H. Ayuntamiento:

- A).- Elaborar y proponer al Congreso del Estado las tablas de valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con lo dispuesto en el presente ordenamiento;
- B).- Remitir al Congreso del Estado para su aprobación, las tablas referidas antes del 30 de Octubre y;
- C).- Emitir los acuerdos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en el presente ordenamiento

Artículo 5.- Son atribuciones del Presidente Municipal:

- A).- Presentar al H. Ayuntamiento el proyecto de tablas de valores unitarios de terreno y construcción, valiéndose para ello de la Dirección de Catastro Municipal
- B).- Proveer en la esfera administrativa de lo necesario para la correcta observancia de lo dispuesto en el presente ordenamiento.

Artículo 6.- Corresponde al Director de Catastro:

- A).- Elaborar y presentar al Presidente Municipal el proyecto tablas de valores unitarios de terreno y construcción.
- B).- Aportar todos los elementos técnicos que le solicite el Cabildo para la elaboración de la propuesta de tablas de valores unitarios de terreno y construcción.

CAPITULO III

DE LAS BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCION

Artículo 7.- En la elaboración de las tablas de valores unitarios de terreno y construcciones se observaran las bases siguientes:

- 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 esta cuente, como son: tipo de pavimento, banqueteta, red de agua potable, red de energía eléctrica, red de drenaje, alumbrado publico, teléfono, servicios de limpia, vigilancia, transito, calidad de las construcciones, edificaciones publicas cercanas, intensidad y calidad comercial, industrial, habitacional en sus distintos tipos, centros religiosos, centros escolares y demás indicadores de grado de desarrollo.
- III. La tabla de valores unitarios de construcción, se formulara por metro cuadrado de construcción, entendiéndose esta como superficie cubierta considerando su TIPO, CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN de conformidad a lo dispuesto en los incisos siguientes:

- 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 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.
 - 4) Industrial, aquellas edificaciones construidas utilizando estructuras y techumbres livianas.
- 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, complementos, pisos y muebles sanitarios y gabinetes en:
- 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.
 - 5) 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, entendiéndose por tales:
- 1) Bueno, cuando ésta tiene sólo el desgaste norma 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 8.- La propuesta de tabla de valores unitarios de terreno urbano deberán presentarse en formato de lista, conteniendo los siguientes datos: 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.

Artículo 9.- La propuesta de tabla de valores unitarios de terreno rústico deberán presentarse en formato de lista, conteniendo los siguientes datos: clasificación, valor actual y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento.

Artículo 10.- La propuesta de tabla de valores unitarios de construcción deberán presentarse en formato de lista, conteniendo los siguientes datos: tipo, calidad y estado de conservación, valor actual y propuesto y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento

CAPITULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 11.- El Director de Catastro deberá elaborar y remitir al Presidente Municipal el proyecto de tablas de valores unitarios de construcción antes del 15 de Octubre, quien proveerá lo necesario para que sea analizado y aprobado en su caso, por el H. Ayuntamiento con la anticipación suficiente a la fecha de su remisión al Congreso del Estado.

Artículo 12.- La propuesta de valores unitarios de terreno y construcción deberá ser remitida al Congreso para su aprobación antes del día 30 de octubre.

TRANSITORIOS

Único.- El presente reglamento entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial el Estado de Colima

Segundo.- Por única ocasión y de conformidad con lo dispuesto en el artículo tercero transitorio de las reformas a la Ley de Catastro publicadas el día 29 de septiembre del 2001, el plazo para la presentación al Congreso de la propuesta de tablas de valores se amplía hasta el 15 de noviembre.

Dado en la Presidencia Municipal de Tecomán, Colima a los siete días del mes de noviembre de 2001 dos mil uno. Ing. Oscar Armando Avalos Verdugo, Presidente Municipal. Rúbrica y sello de la Presidencia Municipal. Prof. Rubén Ortega Aguilar, Sindico. Rúbrica. Alejandro Martínez Hernández, Regidor. Rúbrica. Rubén Ruiz Nava Regidor. Rúbrica. Audelino Flores Jurado, Regidor. Rúbrica. Luis Josué López Báez, Regidor. Rúbrica. Rafael Mendoza Tafoya, Regidor. Rúbrica. Patricia Moreno Sánchez, Regidora. Rúbrica. Margarito Espinoza Mijares Regidor. Rúbrica. Ing. Eduardo Gutiérrez Navarrete Regidor. Rúbrica. Salvador García Silva, Regidor. Rúbrica. Ing. Rodolfo Bravo Verduzco, Regidor. Rúbrica. J. Ángel Trujillo Cervantes Regidor. Rúbrica. C. Luis Alberto Gama Espíndola, Secretario del H. Ayuntamiento. Rúbrica y sello de la Secretaría del Ayuntamiento.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO. C. LUIS ALBERTO GAMA ESPINDOLA. Rúbrica.