



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS

Presidencia Municipal



San José del Cabo B.C.S.; a 24 de septiembre del 2015

ASUNTO: PRESENTACIÓN DE TABLAS DE VALORES 2016.
OFICIO: PM/2283/2015.

DIP. EDA MARIA PALACIOS MARQUEZ

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO ORDINARIO DEL PRIMER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XIV LEGISLATURA DE BAJA CALIFORNIA SUR
PRESENTE

ING. José Antonio Agúndez Montaña, en mi carácter de Presidente Municipal y Presidente de la H. Comisión Técnica de Catastro del Municipio de los Cabos B.C.S. Tengo a bien presentar a su consideración, con fundamento en los artículos 7 y 8, de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, **La Propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales, para el Ejercicio Fiscal 2016.**

Como resultado de dichos trabajos, se llegó a una propuesta integral, que entre otras cosas busca incentivar al mercado inmobiliario, presentándose al H. Cabildo de Los Cabos, B.C.S., para su análisis discusión y aprobación en su caso, por lo que una vez discutida se somete a votación nominal autorizándose por unanimidad de votos como consta en la certificación 675-LXXXII-2015 de la Sesión Extraordinaria marcada con el número 82 de fecha 19 de Septiembre del presente año y que el día de hoy se presentan a la consideración de este H. Cuerpo Colegiado.

Se anexa lo siguiente:

1. Certificación del Acuerdo de Cabildo de número 675-LXXXII-2015.
2. 27 planos catastrales

Sin otro particular por el momento, aprovecho el conducto para enviarle mi más distinguida consideración.



Atentamente
El Presidente Municipal

PRESIDENCIA MUNICIPAL **ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO**
LOS CABOS, B.C.S.

c.c.p. Archivo

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA SUR
RECIBIDO
Abiga
25 SEP 14 3:30
OFICIALIA MAYOR



H. AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA SUR



675-LXXXII-2015

OFICIALIA MAYOR

EL SUSCRITO, LIC. ENRIQUE PASCUAL NAVARRO BARAJAS, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY ORGÁNICA DEL GOBIERNO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, ASÍ COMO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, HAGO **CONSTAR Y CERTIFICO**:

DIP. EDA MARÍA PALACIOS MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO ORDINARIO DEL PRIMER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XIV LEGISLATURA DE BAJA CALIFORNIA SUR

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO NÚMERO 82** CELEBRADA EL DÍA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2015, DENTRO DE LOS ASUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA, SE PRESENTÓ EL DICTAMEN DEL ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO, PRESIDENTE MUNICIPAL, RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES ESPECIALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; MISMO QUE FUE APROBADO POR **UNANIMIDAD**; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

PRIMERO.-De conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del inciso c), de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Ayuntamientos de los Estados de la República, tiene la facultad de proponer a las legislaturas estatales correspondientes, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

SEGUNDO.-Por otra parte, los Ayuntamientos de los municipios que conforman nuestra entidad federativa son competentes para iniciar leyes o decretos, de conformidad con lo dispuesto por la fracción III del artículo 57 y la fracción III del artículo 101 de la Constitución Política del Estado y la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo, respectivamente, ambas legislaciones del Estado de Baja California Sur.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 51, fracción II inciso k) de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, es facultad de los ayuntamientos proponer a esta legislatura local, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en materia municipal.

CUARTO.- Así mismo, de conformidad con lo previsto por el Artículo 8 de la Ley de Catastro para los municipios del Estado de Baja California Sur, por convocatoria del presidente municipal, se integrará en cada municipio de nuestra entidad, una Comisión Técnica de Catastro que revisará y confirmará las delimitaciones de colonias catastrales y avenidas especiales, y aprobará los valores unitarios de terrenos y valores unitarios de construcción e industriales, para su entrega al Congreso del Estado en la primer quincena del mes de octubre del año de que se trate; por lo que para el caso que nos ocupa, dichos trabajos se realizaron en forma profesional, serio que desempeñaron los



H. AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



675-LXXXII-2015

representantes de los diversos colegios, institutos, asociaciones de profesionistas, desarrolladores inmobiliarios, así como también de la comisión especial de cabildo y funcionarios de las presente administración, dicho documento que se presenta el día de hoy a consideración de este H. Cuerpo Colegiado.

QUINTO.- En atención a la normatividad mencionada, el día quince de enero del año en curso, por convocatoria del presidente municipal de Los Cabos, se instaló formalmente en Sesión ordinaria la Comisión Técnica de Catastro para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, para los efectos mencionados en el considerando anterior.

SEXTO.- En razón de lo anterior, dicha Comisión Técnica se reunió en diversas ocasiones, con el objeto de revisar y confirmar las delimitaciones de colonias catastrales, avenidas especiales y proponer los valores unitarios de terrenos y valores unitarios de construcción, las tablas de valores, zonas homogéneas, tipología de construcción y vialidades especiales, para el ejercicio fiscal 2016, para que sean analizados y aprobados, según sea el caso por el H. Cuerpo Colegiado de Cabildo del municipio de Los Cabos.

Trabajos realizados por la Comisión Técnica de Catastro para el ejercicio fiscal 2016:

El día 15 de enero del presente año, se convocó oficialmente a la Comisión Técnica de Catastro con fundamento en los artículos 7 y 8 de la Ley de Catastro para los municipios del estado de Baja California Sur vigente, a través del C. Ing. José Antonio Agúndez Montaña, presidente municipal del H. XI Ayuntamiento de Los Cabos y presidente de la Comisión Técnica de Catastro, con el fin de programar las reuniones necesarias para analizar las tablas de valores, zonas homogéneas, tipología de construcción y vialidades especiales.

El objetivo de la convocatoria fue con la finalidad que las reuniones se realizaran con tiempo, a efecto de normar los criterios de organización y trabajo; en tal sentido se llevaron a cabo cuatro sesiones ordinarias, en las que se efectuaron trabajos de investigación y análisis en las fechas siguientes:

01.-	15 DE ENERO	PRIMERA SESIÓN ORDINARIA
02.-	17 DE FEBRERO	SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
03.-	10 DE MARZO	TERCERA SESIÓN ORDINARIA
04.-	17 DE AGOSTO	CUARTA SESIÓN ORDINARIA

La H. Comisión Técnica de Catastro, considerando la realidad económica de los tiempos actuales en nuestro municipio, aún dentro del proceso de recuperación por los daños efectuados por el fenómeno natural "Odile", en lo relacionado con la actividad inmobiliaria y habiendo realizado un análisis detallado, y consensado entre los representantes de la presente Comisión, ha decidido proponer que en cuanto al valor de terreno por metro cuadrado, prevalezcan los mismos valores por Zona Homogénea de Valor, con el único señalamiento que dichos valores tendrán la actualización del valor según el índice inflacionario del 4%, de acuerdo al INPC, en consecuencia la tabla de valores catastrales de suelo quede descrita con la actualización del factor inflacionario para el ejercicio 2016.



SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



N.º DE AVANCEMENTOS DE

675-LXXXII-2015

Por lo que la tabla de valores por metro cuadrado de suelo se establece como a continuación se describe:

ZONAS HOMOGÉNEAS Y VIALIDADES ESPECIALES 2013

clave de zona de valor	valor unitario expresado en m.n. por m2 de terreno
1	4,049.00
2	3,285.00
3	2,534.00
4	2,075.00
5	1,866.00
6	1,625.00
7	1,473.00
8	1,241.00
9	1,013.00
10	833.00
11	758.00
12	677.00
13	567.00
14	509.00
15	350.00
16	303.00
17	249.00
18	174.00
19	153.00
20	125.00
21	134.00

PROPUESTA DE VALORES PARA ZONAS HOMOGÉNEAS Y VIALIDADES ESPECIALES 2016

clave de zona de valor	valor unitario expresado en m.n. por m2 de terreno
1	4,211.00
2	3,416.00
3	2,635.00
4	2,158.00
5	1,941.00
6	1,690.00
7	1,532.00
8	1,291.00
9	1,054.00
10	866.00
11	788.00
12	704.00
13	590.00
14	529.00
15	364.00
16	315.00
17	259.00
18	181.00
19	159.00
20	130.00
21	139.00

En lo referente a los valores de las zonas rústicas, para el cobro del impuesto predial, se establece de la siguiente manera:

VALORES DE ZONAS RUSTICAS 2013	
ZONAS RUSTICAS	VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N. POR Ha. DE TERRENO
HUERTOS DE 1ra.	13,714
HUERTOS DE 2da.	8,314
TERRENOS DE REGADÍOS DE 1ra.	9,356
TERRENOS DE REGADÍOS DE 2da.	2,806
TERRENOS DE TEMPORAL DE 1ra.	522
TERRENOS DE TEMPORAL DE 2da.	260



EL AYUNTAMIENTO DE

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



675-LXXXII-2015

TERRENOS DE AGOSTADERO DE 1ra.	312
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 2da.	154
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 3ra.	50

PROPUESTA DE VALORES DE ZONAS RUSTICAS 2016	
ZONAS RUSTICAS	VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N. POR Ha. DE TERRENO
HUERTOS DE 1ra.	14,263
HUERTOS DE 2da.	8,647
TERRENOS DE REGADÍOS DE 1ra.	9,730
TERRENOS DE REGADÍOS DE 2da.	2,918
TERRENOS DE TEMPORAL DE 1ra.	543
TERRENOS DE TEMPORAL DE 2da.	270
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 1ra.	324
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 2da.	160
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 3ra.	56

La H. Comisión Técnica de Catastro, considerando la realidad económica de los tiempos actuales y habiendo realizado un análisis técnico y descripción detallada de cada uno de los tipos de construcción en 2012, para el ejercicio fiscal 2013; considerando que en el presente ejercicio no hubo reclamos ni objeciones; considerándose una buena aceptación tanto de los valores como de las descripciones por parte de la población, tiene a bien proponer que los valores de estas tipologías sean similares para el ejercicio fiscal 2016, quedando cada una de las tipologías bajo la misma descripción pero con los mismos valores que se aplicaron en el presente año 2013, asimismo efectuamos el señalamiento que dichos valores en cuestión tendrán la actualización del valor según el índice inflacionario del 4%, de acuerdo al INPC, en consecuencia la tabla de valores catastrales de suelo quede descrita con la actualización del factor inflacionario para el ejercicio fiscal 2016.

Siendo así, se presenta a continuación el listado de valores de cada tipología de construcción quedando como sigue:

TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	
PROPUESTA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2013	
TIPOLOGÍA	VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N. POR m ²
PRECARIA ECONOMICO MALO	207



SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



675-LXXXII-2015

PREARIO ECONOMICO REGULAR	241
PREARIO ECONOMICO BUENO	310
ECONOMICO MEDIO MALO	414
ECONOMICO MEDIO REGULAR	621
ECONOMICO MEDIO BUENO	828
MODERNO ECONOMICO MALO	1,145
MODERNO ECONOMICO REGULAR	1,316
MODERNO ECONOMICO BUENO	1,488
MODERNO MEDIO MALO	1,711
MODERNO MEDIO REGULAR	1,968
MODERNO MEDIO BUENO	2,224
MODERNO SUPERIOR A MALO	4,748
MODERNO SUPERIOR A REGULAR	5,561
MODERNO SUPERIOR A BUENO	6,302
MODERNO SUPERIOR B MALO	8,427
MODERNO SUPERIOR B REGULAR	10,552
MODERNO SUPERIOR B BUENO	12,677
MODERNO DE LUJO A MALO	14,802
MODERNO DE LUJO A REGULAR	16,927
MODERNO DE LUJO A BUENO	18,427
MODERNO DE LUJO B MALO	19,830
MODERNO DE LUJO B REGULAR	24,790
MODERNO DE LUJO B BUENO	30,990
INDUSTRIAL ECONOMICO MALO	1,416
INDUSTRIAL ECONOMICO REGULAR	1,771
INDUSTRIAL ECONOMICO BUENO	2,083
INDUSTRIAL MEDIO MALO	3,548
INDUSTRIAL MEDIO REGULAR	4,174
INDUSTRIAL MEDIO BUENO	4,800
INDUSTRIAL SUPERIOR MALO	5,798
INDUSTRIAL SUPERIOR REGULAR	6,821
INDUSTRIAL SUPERIOR BUENO	8,025
ALBERCA TRADICIONAL	1,515
ALBERCA MEDIA	3,473
ALBERCA DE LUJO	5,152
ANDADOR	100
BARDA	150
BARDA DE PIEDRA CAREADA	300
CERCO DE MALLA CICLONICA	70
CISTERNA x m ³	1,421
ESTRUCTURA DE ANTENA HASTA 18 M. DE ALTURA	1,700,000
ESTRUCTURA DE ANTENA DE 18 HASTA 36 M. DE	1,900,000



SECRETARÍA GENERAL
MUNICIPAL



675-LXXXII-2015

ALTURA	
ESTRUCTURA DE ANTENA MAYOR A 36 M. DE ALTURA	2,300,000
JARDIN DECORATIVO CON SISTEMA DE RIEGO	50
PALAPA RUSTICA	897
PALAPA MEDIA	2,414
PALAPA DE LUJO	3,103
PERGOLADO	900
CANCHA DEPORTIVA	392
POZO ADEMADO ARTESANAL POR PIEZA	156,000
POZO ADEMADO EQUIPADO POR PIEZA	312,000

PROPUESTA DE VALORES DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016

TIPOLOGIA	VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N. POR m ²
PRECARIA ECONOMICO MALO	215
PRECARIO ECONOMICO REGULAR	251
PRECARIO ECONOMICO BUENO	322
ECONOMICO MEDIO MALO	431
ECONOMICO MEDIO REGULAR	646
ECONOMICO MEDIO BUENO	861
MODERNO ECONOMICO MALO	1,191
MODERNO ECONOMICO REGULAR	1,369
MODERNO ECONOMICO BUENO	1,548
MODERNO MEDIO MALO	1,779
MODERNO MEDIO REGULAR	2,047
MODERNO MEDIO BUENO	2,313
MODERNO SUPERIOR A MALO	4,938
MODERNO SUPERIOR A REGULAR	5,783
MODERNO SUPERIOR A BUENO	6,554
MODERNO SUPERIOR B MALO	8,764
MODERNO SUPERIOR B REGULAR	10,974
MODERNO SUPERIOR B BUENO	13,184
MODERNO DE LUJO A MALO	15,394
MODERNO DE LUJO A REGULAR	17,604
MODERNO DE LUJO A BUENO	19,164
MODERNO DE LUJO B MALO	20,623
MODERNO DE LUJO B REGULAR	25,782
MODERNO DE LUJO B BUENO	32,230
INDUSTRIAL ECONOMICO MALO	1,473
INDUSTRIAL ECONOMICO REGULAR	1,842



AYUNTAMIENTO DE

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



675-LXXXII-2015

INDUSTRIAL ECONOMICO BUENO	2,166
INDUSTRIAL MEDIO MALO	3,690
INDUSTRIAL MEDIO REGULAR	4,341
INDUSTRIAL MEDIO BUENO	4,992
INDUSTRIAL SUPERIOR MALO	6,030
INDUSTRIAL SUPERIOR REGULAR	7,094
INDUSTRIAL SUPERIOR BUENO	8,346
ALBERCA TRADICIONAL	1,576
ALBERCA MEDIA	3,612
ALBERCA DE LUJO	5,358
ANDADOR	104
BARDA	156
BARDA DE PIEDRA CAREADA	312
CERCO DE MALLA CICLONICA	73
CISTERNA x m ³	1,478
ESTRUCTURA DE ANTENA HASTA 18 M. DE ALTURA	1,768,000
ESTRUCTURA DE ANTENA DE 18 HASTA 36 M. DE ALTURA	1,976,000
ESTRUCTURA DE ANTENA MAYOR A 36 M. DE ALTURA	2,392,000
JARDIN DECORATIVO CON SISTEMA DE RIEGO	52
PALAPA RUSTICA	933
PALAPA MEDIA	2,511
PALAPA DE LUJO	3,227
PERGOLADO	936
CANCHA DEPORTIVA	392
POZO ADEMADO ARTESANAL POR PIEZA	156,000
POZO ADEMADO EQUIPADO POR PIEZA	312,000

El trabajo desarrollado y descrito es producto del análisis de las Zonas Homogéneas de Valor, vialidades especiales así como de la tipología de la construcción en las diferentes localidades de este municipio. En todo momento se buscó por parte de la Comisión Técnica de Catastro tener en cuenta las condiciones económicas imperantes en la zona, así como la situación financiera del ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.

Para efecto y constancia de todo el trabajo que se presenta de la Comisión Técnica de Catastro se anexa el siguiente compendio de planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades especiales del plano uno al veintisiete.



675-LXXXII-2015

PLANOS DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES
ESPECIALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016

NUMERO	NOMBRE
1	CABO SAN LUCAS
2	CABO SAN LUCAS
3	CABO SAN LUCAS
4	CORREDOR TURÍSTICO ZONA A
5	CORREDOR TURÍSTICO ZONA B
6	CORREDOR TURÍSTICO ZONA C
7	CORREDOR TURÍSTICO ZONA D
8	SAN JOSÉ
9	ZACATAL, SAN JOSÉ VIEJO
10	LAS VEREDAS, SAN BERNABÉ, AEROPUERTO
11	STA. ANITA, LA PLAYA, LAS ANIMAS
12	DELEGACIONES ZONA NORTE
13	MIGRIÑO
14	PACÍFICO OESTE
15	COSTA ESTE ZONA A
16	COSTA ESTE ZONA B
17	COSTA ESTE ZONA C
18	COSTA ESTE ZONA D
19	COSTA ESTE ZONA E
20	COSTA ESTE ZONA F
21	COSTA ESTE ZONA G
22	COSTA ESTE ZONA H
23	COSTA ESTE ZONA I
24	TABLA DE OBSERVACIONES
25	ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR
26	ZONAS RÚSTICAS
27	TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

Por lo anteriormente expuesto, tengo a bien presentar a su consideración, para su análisis, discusión y en su caso aprobación lo siguiente:

PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO: Ing. José Antonio Agúndez Montaña, en mi carácter de Presidente Municipal del H. XI Ayuntamiento de Los Cabos B.C.S. y presidente de la Comisión Técnica de Catastro del municipio de Los Cabos B.C.S., tengo a bien presentar a su consideración, con fundamento en los artículos 7 y 8, de la Ley de Catastro para los municipios del Estado de Baja California Sur, la propuesta de las



H. AYUNTAMIENTO DE

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



675-LXXXII-2015

Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales, para el ejercicio fiscal 2016.

SEGUNDO.- Estos trabajos se iniciaron a partir del 15 de enero del año 2015, realizándose un total de 4 sesiones ordinarias, se visitaron alrededor de 10 desarrollos, arrojando como resultado un trabajo profesional que desempeñaron los representantes de los diversos Colegios, Institutos, Asociaciones de profesionistas, Desarrolladores inmobiliarios, así como también de la Comisión especial de cabildo y funcionarios de la presente administración.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 21 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE.



DOY FE

LIC. ENRIQUE PASCUAL NAVARRO BARAJAS
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
SECRETARIA GENERAL
LOS CABOS, B.C.S.