



DICTAMEN

COMISION PERMANENTE DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS

**C. DIP. ALFREDO ZAMORA GARCÍA,
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
PRIMER PERIODO ORDINARIO DE SESIONES
DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL
DE LA XIV LEGISLATURA AL H. CONGRESO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**

P R E S E N T E . -

HONORABLE ASAMBLEA:

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS
FISCALES Y ADMINISTRATIVOS, CON RELACIÓN A LA
INICIATIVA QUE CONTIENE LAS TABLAS DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES
ESPECIALES, QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS
CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
APLICABLES A PARTIR DEL EJERCICIO FISCAL DE DOS MIL
DIECISIETE, PARA EL MUNICIPIO DE COMONDÚ, BAJA
CALIFORNIA SUR, MISMO QUE SE SUJETA A LOS SIGUIENTES:**

A N T E C E D E N T E S

I.- En su carácter de Presidente Municipal del Honorable XV Ayuntamiento de Comondú, el Lic. Francisco Pelayo Covarrubias, presentó con fecha 14 de octubre del presente año ante éste Congreso del Estado, mediante oficio 558/2016 de fecha 11 de



octubre del año que corre, la propuesta de Adecuación de Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal de 2017.

II.- Con fecha 18 de octubre de 2016, fue recibida por la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos para su estudio, análisis y Dictamen correspondiente, la Iniciativa descrita en el párrafo que antecede.

Ahora bien y tomando en cuenta los antecedentes previamente relacionados, esta Comisión Permanente procedió a su estudio de conformidad a los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por el inciso a) 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 accesoria a la de administrar libremente su hacienda, la de percibir las contribuciones incluyendo las tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio del valor de los inmuebles, es decir, tal imperativo constitucional opera sobre las tablas de valores unitarios de suelo, construcción y vialidades especiales que sirvan de base para



el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que corresponden a ese Municipio.

Cabe mencionar que el segundo párrafo del inciso c) del numeral Constitucional antes mencionado, prevé que las Leyes Federales no limitarán la facultad de los Estados para legislar sobre los supuestos a que nos referimos en el anterior párrafo, razón jurídica de más para que este Poder Legislativo, en uso de dicho dispositivo, legisle sobre el asunto que nos ocupa.

Finalmente y por lo que hace a la Constitución Federal debemos señalar, que nuestro máximo ordenamiento establece la obligación para los ciudadanos mexicanos, de contribuir para los gastos públicos así de la Federación, de los Estados, de la ciudad de México y de los Municipios en que residan de conformidad con la fracción IV del artículo 31 de la misma carta magna; de igual manera se establece como un acto obligatorio, que los ciudadanos deban de inscribirse en el catastro municipal que les corresponda, manifestando la propiedad que en dicha demarcación territorial tengan, tal y como lo prevé el primer párrafo, de la fracción I del artículo 36 del señalado ordenamiento constitucional federal.



Por otra parte, la Constitución Política del Estado de Baja California Sur y la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, establecen para los Ayuntamientos del Estado en su artículo 57 fracción III y 101 fracción III, respectivamente, la facultad de iniciar, adicionar o reformar leyes o decretos.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 51, fracción IV inciso d) 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 construcción que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en materia municipal.

Por su parte, en su carácter de Presidente Municipal del Honorable XV Ayuntamiento de Comondú presentó con fecha 14 de octubre del presente año ante éste Congreso del Estado, por lo que en términos de lo ordenado por los artículos 151 fracción II la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, es evidente y resulta, que por su origen, es procedente el análisis y dictaminación de la Iniciativa que nos ocupa.

De acuerdo con lo previsto por los artículos 7 y 8 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, los Presidentes Municipales son autoridad en materia catastral y a convocatoria de los



mismos deberán integrar en cada Municipio de nuestra entidad, una Comisión Técnica de Catastro que revisará y confirmará las delimitaciones de colonias catastrales y avenidas especiales, y propondrá los valores unitarios de terrenos y valores unitarios de construcción e industriales, para su aprobación por el Honorable Cabildo, y posterior presentación ante el Congreso del Estado, a más tardar en la primera quincena del mes de octubre del año de que se trate.

En este sentido y tomando en cuenta que la fecha en que las tablas de valores para el Municipio de Comondú se recibieron por este Poder Legislativo fue el día 14 de octubre de los corrientes, podemos concluir que dicho documento se encuentra presentado en tiempo y forma ante esta Representación Popular, de conformidad con la normatividad citada en el párrafo anterior.

SEGUNDO.- El Congreso del Estado de Baja California Sur, a través de la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos, es competente para conocer y resolver sobre la iniciativa de cuenta de conformidad con lo dispuesto en los artículos 54 fracción XII y 55 fracción XII, de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur.

TERCERO.- En atención a la normatividad mencionada con anterioridad, el día 11 de enero del presente año, por convocatoria del



Presidente Municipal se instaló formalmente la Comisión Técnica de Catastro para el Municipio de Comondú, Baja California Sur, para los efectos mencionados en el primer párrafo del Cuarto considerando del presente Dictamen.

Mencionado lo anterior, dicha Comisión Técnica sostuvo, según se desprende de la documentación recibida, 4 reuniones en total en las que se desarrolló el trabajo que desempeñaron los representantes de los diversos colegios, institutos, asociaciones de profesionistas, desarrolladores inmobiliarios y los funcionarios de esa administración estatal y municipal, para efecto de ponerlas a consideración del órgano colegiado del Gobierno Municipal de Comondú.

CUARTO.- Ahora bien, continuando con el análisis de la Iniciativa que nos ocupa, es de imperante necesidad esgrimir lo que resultó del estudio realizado por los integrantes de la Comisión Permanente que suscriben el presente documento, sobre la documentación remitida por el Ayuntamiento de Comondú, por lo que consideramos destacar las determinaciones que resultaron de las reuniones sostenidas por la Comisión Técnica de Catastro del Ayuntamiento Comundeño, y que se desprenden del documento recibido que el 29 de agosto de este año en el que se establecieron los diversos acuerdos tomados, junto con los criterios base en materia catastral, resaltando la integración de un legajo de 09 láminas con los planos catastrales en lo que se divide el



Municipio de Comondú, siendo el contenido de 2 de estas las localidades de ciudad Constitución y sus corredores de valor; ciudad Insurgentes; Puerto San Carlos; Puerto Adolfo López Mateos; San Juanico; el resto de las comunidades de ese Municipio; los predios rústicos, y la tipología de la construcción.

QUINTO.- Es necesario enfatizar que con fecha 08 de noviembre del presente año, se remitieron sendos oficios a los Presidentes Municipales del Estado cominándolos a concurrir a este Poder Legislativo para exponer, entre otro tema, el que merece conocer dentro de este Dictamen, siendo entonces que para el caso del Ayuntamiento de Comondú su invitación recayó en el día martes 15 de noviembre del año que corre, reunión en la que se desahogaron los diversos criterios que se consideraron para justificar la actualización de sus valores, resaltando que se llevó a cabo un minucioso análisis de los valores comerciales de suelo actuales en ciudad Constitución, y que se obtuvo de la revisión de los impuestos sobre adquisición de bienes inmuebles (ISABI), además de compulsar los importes de los tres valores que existen -el catastral, el pericial y el comercial- resultó que el valor catastral también llamado fiscal, base para el cobro del impuesto predial, tiene una diferencia considerable para efecto del cobro de dicho impuesto en el Municipio de Comondú, sin dejar de lado que es la base para que el contribuyente, en su momento,



enajene su propiedad; para arribar a este resultado, se resaltó por las autoridades Municipales de Comondú, sé utilizó una herramienta técnica de trabajo denominado método de regresión lineal, la que expusieron que es una técnica estadística utilizada para estudiar la relación entre variables, que se adapta a una amplia variedad de situaciones, que para el caso concreto lo fue realizar una recta para ajustar una serie de puntos en una gráfica en la que arrojó la recta de los valores propuestos, la recta de regresión lineal que tiene, entre otras cualidades, ir ajustando los valores catastrales dada la diferencia entre las zonas de valores de menor costo con respecto a las de mediano y alto costo; no obstante, esta metodología no pudo ser utilizada en las demás localidades del Municipio en cuestión, en razón del bajo índice de ventas o movimientos reportados vía ingreso de impuesto por ventas de bienes inmuebles, por lo que para determinar los valores de las demás comunidades se tomó en cuenta los valores mínimos utilizados por el Colegio de Valuadores en sus avalúos para complementar la propuesta de mérito.

Es necesario enfatizar por esta Comisión de Dictamen, que una parte de la propuesta presentada por el Ayuntamiento de Comondú, plantea una actualización en los 09 valores por zonas homogéneas de ciudad Constitución, proposición que con respecto a los últimos valores aprobados en el 2102, sufre una actualización de la siguiente manera:



VALORES DE SUELO APROBADOS A PARTIR DEL 2012.	VALORES DE SUELO PROPUESTOS A PARTIR DEL 2017.
\$749.00	\$750.00
\$374.00	\$410.00
\$267.00	\$360.00
\$214.00	\$320.00
\$160.00	\$230.00
\$118.00	\$140.00
\$86.00	\$95.00
\$75.00	\$75.00
\$53.00	\$53.00

De lo anterior se colige, que aun cuando se aprecia que de manera global se propone una actualización del 11 por ciento, se advierte una desproporcionalidad en su criterio de aplicación; debemos además mencionar que no solo es el caso de la Cabecera Municipal de Comondú en donde se propone actualizar valores, sino que también en las demás comunidades de ese Municipio se plantean reajustes a la alza, de los que también se opina que son de manera desproporcionada, teniendo como ejemplo, la siguientes localidades:

CIUDAD INSURGENTES.

VALORES DE SUELO APROBADOS A PARTIR DEL 2012.	VALORES DE SUELO PROPUESTOS A PARTIR DEL 2107.
\$107.00	\$150.00
\$65.00	\$80.00



\$59.00	\$90.00
\$48.00	\$60.00
\$38.00	\$50.00
\$27.00	\$35.00

PUERTO SAN CARLOS

\$75.00	\$120.00
\$80.00	\$130.00
\$96.00	\$150.00
\$59.00	\$95.00

PUERTO ADOLFO LÓPEZ MATEOS

\$54.00	\$120.00
\$59.00	\$100.00
\$48.00	\$90.00
\$43.00	\$80.00
\$37.00	\$70.00

SAN JUANICO

\$321.00	\$430.00
\$228.00	\$350.00
\$246.00	\$330.00
\$214.00	\$280.00
\$107.00	\$200.00
\$107.00	\$150.00

Por otra parte, se observa que en cuanto a los valores de construcción los tipos corriente, antiguo, moderno e industrial, se propone



actualizaciones de manera dispar, redondeando de manera promedio poco más de 50% en todos los tipos.

SEXTO.- Por las consideraciones antes vertidas, los integrantes de la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos, consideramos que la propuesta original que fue presentada por el Honorable Ayuntamiento de Comondú, deba ser modificada en razón de que una de las obligaciones intrínsecas conferidas a los Congresos Locales no es solo colaborar con los Ayuntamientos del país para al legislar en materia tributaria, sino también vigilar de manera puntual y cabal que en el uso de la atribución de autorizar contribuciones municipales en materia inmobiliaria, sea en apego a los principios y los dispositivos constitucionales atingentes al caso concreto, que son, entre otros, los de proporcionalidad y equidad tributaria, los que permitan para el Ayuntamiento Comundeño, recaudar las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, y que son los fundamentos con los que se debe buscar el fortalecimiento de la recaudación Municipal, con la visión principal de prestar con mayor eficiencia y eficacia los servicios públicos que los ciudadanos del Municipio merecen.

Fue así que, determinado el proceder señalado en el párrafo anterior, el 23 de noviembre del año que corre, los suscritos integrantes de esta Comisión sostuvieron una reunión de trabajo con autoridades del



gobierno Municipal de Comondú para poder dilucidar de manera conjunta, las posibilidades existentes y resolver el asunto que nos atañe, situación de la que resultaron una serie de acuerdos y directrices a los que se arribaron en apego a los principios de proporcionalidad y equidad tributaria, dado que finalmente recae en la Asamblea de este Poder Legislativo la atribución de autorizar, de ser el caso, las contribuciones municipales ante la incapacidad aún de que constitucionalmente los Cabildos lo hagan; en tal sentido, con fecha 25 de noviembre de este año, se presentó un oficio remitido por el Presidente Municipal mediante el que se planteó un aumento global del 4% a los valores aprobados a partir del ejercicio fiscal del año 2012, ya que son los valores que se han venido aplicando en este Municipio, para valores catastrales de ciudad Constitución y sus corredores de valor; valores catastrales de ciudades Insurgentes, de Puerto San Carlos, Puerto Adolfo López Mateos; de San Juanico, de diversas localidades del Municipio de Comondú, sus valores rústicos, así como los valores catastrales de construcción.

Por todo lo anterior, con fundamento en el segundo párrafo del artículo 114 de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, en uso de la facultad de ampliar el estudio del Dictamen que le merece conocer a esta Comisión, y particularmente atendiendo a la nueva propuesta enviada, se procedió a realizar una actualización del 4% a todos los valores de suelo, construcción y vialidades



especiales, tomando como referente los últimos que fueron aprobados por el Congreso del Estado, los cuales, para ser precisos, son los valores vigentes a partir del Ejercicio Fiscal de 2012 y cuya aprobación fue publicada el 31 de diciembre de 2011 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, mediante Decreto 1962.

No obvia destacar esta Comisión que en cuanto a los valores de construcción de la propuesta presentada, se plantean algunos tipos nuevos con relación a los últimos aprobados en el 2011 para 2012, tales como el cobro a los tanques de almacenamiento de combustible; a los cuartos fríos; a los molinos y silos; a las bóvedas de bancos; a las estructuras de antenas comenzando su medición de menos de 18 hasta más de 36 metros, entre otros tipos; asimismo, se propone un nuevo plano que incluye los corredores valor de ciudad Constitución, en los que se señala, además de los aprobados en el 2011, 11 nuevos corredores, haciendo un total de 21 corredores propuestos.

Señores Legisladores y señoritas Legisladoras, los integrantes de esta Comisión de Dictamen, consideramos imperante señalar lo previsto en la fracción IV el Artículo 31 de nuestra Carta Magna, en cuanto refiere a la obligatoriedad de los mexicanos de contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, la ciudad de México y los Municipios en que residan, y que esta contribución lo deba ser de manera proporcional y equitativa; en otras palabras, el



espíritu de los principios citados residen primordialmente en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, debiendo aportar una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades o rendimientos.

Por las razones anteriormente expuestas, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 113, 114 y 115 de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, sometemos a consideración de la Honorable Asamblea y solicitamos su voto aprobatorio para el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCION Y VIALIDADES ESPECIALES, QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE COMONDÚ, BAJA CALIFORNIA SUR, APLICABLES A PARTIR DEL PRIMERO DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE, ASÍ COMO LOS PLANOS CORRESPONDIENTES.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Comondú, Baja California Sur, aplicables a partir del primero de enero de dos mil dieciséis, conforme a lo previsto en los 09 planos que contemplan la división catastral de las comunidades de



dicho Municipio, y que se acompañan al presente Decreto para su publicación de la siguiente manera:

- 1.- Ciudad Constitución en el plano 01;
- 2.- Los corredores de valor de ciudad Constitución en el plano 02;
- 3.- Ciudad Insurgentes en el plano 03;
- 4.- San Carlos en el plano 04;
- 5.- Puerto López Mateos en el plano 05;
- 6.- San Juanico en el plano 06;
- 7.- Otras localidades del Municipio en el plano 07;
- 8.- Los predios rústicos en el plano 08, y
- 9.- Los valores catastrales de construcción en el plano 09.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero del año dos mil diecisiete, previa su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, así como los planos señalados en el cuerpo del presente Decreto.

DADO EN LA SALA DE COMISIONES DE ESTE PODER LEGISLATIVO, LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.



ATENTAMENTE
COMISIÓN PERMANENTE
DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS.

DIP. MARCO ANTONIO ALMENDARIZ PUPPO.
PRESIDENTE.

DIP. SERGIO ULISES GARCÍA COVARRUBIAS.
SECRETARIO

DIP. MARITZA MUÑOZ VARGAS.
SECRETARIA