DICTAMEN

COMISION PERMANENTE
DE ASUNTOS FISCALES
Y ADMINISTRATIVOS.

C. DIP. DANIELA VIVIANA RUBIO AVILÉS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
PRIMER PERIODO ORDINARIO DE SESIONES,
DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL
DE LA XV 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 A PARTIR DEL EJERCICIO FISCAL DE DOS MIL VEINTE, PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, EL CUAL SE SUJETA A LOS SIGUIENTES:

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

I.- En su carácter de Presidenta Municipal del Honorable XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Jesús Armida Castro Guzmán, presentó el 25 de septiembre del presente año ante éste Congreso del Estado, mediante oficio sin número de fecha 24 de septiembre del año que corre, la propuesta de 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 Los Cabos para el Ejercicio Fiscal de 2020.

II.- Con fecha 30 de septiembre de 2019, 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.- La Iniciativa señalada fue presentada en términos del artículo 57 fracción III, 150 y 151 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, que dispone que los Ayuntamientos del Estado tienen la facultad de iniciar leyes, decretos, reformas y adiciones, y 53 fracción I inciso a) y IV inciso d) de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, y 8º de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, por lo que jurídicamente resulta procedente el análisis y dictaminación por parte de esta Comisión de la Iniciativa que nos ocupa.

SEGUNDO.- No obstante lo anterior, es necesario exponer por esta Comisión de Dictamen y para mejor proveer al fortalecimiento del presente Dictamen, que aunado al fundamento citado en el anterior párrafo, existe el basamento jurídico previsto en 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, que dispone que además de contar los Ayuntamientos del país con la facultad accesoria de administrar libremente su hacienda, tienen 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; de igual forma aplica al caso en particular, lo previsto en el segundo párrafo del inciso c) del numeral Constitucional antes mencionado, el cual 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, con base en dicho dispositivo, legisle sobre el asunto que nos ocupa.

Por su parte, el artículo 101, fracción III de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, establece que los Ayuntamientos del Estado tienen el derecho de iniciar, reformar y adicionar leyes o decretos ante el Congreso del Estado.

Asimismo, lo dispuesto por el artículo 51, fracción IV inciso d) de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, de que es facultad de los Ayuntamientos proponer a esta Legislatura Local, 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 en materia municipal; y por su parte, el artículo 7º de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, prevé que los Presidentes Municipales son autoridad en materia catastral y a convocatoria de los mismos, conforme al artículo 8º de la misma Ley, 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.

Finalmente, a criterio de esta Comisión Permanente, es fundamental ponderar lo que dispone la fracción IV del artículo 31 de nuestra Carta Magna, en cuanto a que son obligaciones de los mexicanos contribuir para los gastos públicos así de la Federación, como de los Estados, la Ciudad de México y los Municipios en que residan, de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes; 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.

TERCERO.- Por su parte, 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.

CUARTO.- En este sentido, después de relacionado el fundamento jurídico del tema que nos ocupa, entrando en materia y tomando como referencia que la fecha en que las tablas de valores para el Municipio de los Cabos se recibieron por este Poder Legislativo fue el día 25 de septiembre de los corrientes, podemos concluir que dicho documento se encuentra presentado en tiempo y forma ante esta Representación Popular.

Lo anterior es así en razón de que de los documentos que se encuentran en copia certificada dentro del expediente de dicha Iniciativa, encontramos que derivado de la primera Sesión Ordinaria llevada a cabo el día 10 de enero del presente año, por convocatoria de la Presidenta Municipal quedó instalada formalmente la Comisión Técnica de Catastro para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, la que sostuvo, tal y como se desprende de la documentación recibida, que durante poco más de 07 meses se llevaron a cabo 10 sesiones ordinarias de trabajo, y derivado del considerable cúmulo de información recibida, a criterio de esta Comisión de Dictamen, se consideró prudente presentar a manera de resumen el resultado del estudio técnico-jurídico realizado, destacando entonces los diversos

recorridos en las áreas de los desarrollos “El Dorado”, “Rancho San Lucas”, “El Tezal”, “Chileno Bay” y “Hotel Regina”, en los que derivado del análisis de dichas visitas, se verificaron las actualizaciones de dichos complejos turísticos; en el mismo sentido, se dio la revisión de las zonas homogéneas de valor de los desarrollos “El Campestre”, “Villa Serena”, “La Ribera” y “El Diamante”; de igual manera, se definió de los criterios que se deben seguir en las zonas homogéneas de valor del corredor turístico de Los Cabos; en la misma tesitura, se dio la actualización de los corredores de valor y vialidades especiales de diversas arterias del Municipio, derivado de la modernización de la infraestructura municipal; así como se consideró la necesidad de re-zonificar diversas áreas que por su situación actual de mercado, les corresponde un grado de plusvalía mayor al que se les venía considerando, lo que en su gran mayoría sucedió sobre los nuevos desarrollos en ese Municipio, teniendo como ejemplos “Desarrollo Cabo del Mar”, “Desarrollo Sabina Residencial”, “Desarrollo Solaria”, sin dejar de lado la verificación de los actuales campos de golf en cuanto a sus mejorías de infraestructura y ampliaciones.

Es necesario, en concepto de los integrantes de esta Comisión, puntualizar al Pleno de esta Asamblea, que emanado de la información recibida, se pudo verificar que en los trabajos de la Comisión Técnica de Catastro de Los Cabos participaron 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 actual administración municipal, actividades que se consideran como un trabajo profesional cuyo objetivo fue ponerlo a consideración del Cabildo del actual Ayuntamiento de Los Cabos, para luego entonces ahora, traducirlos en el cuerpo del Dictamen que hoy nos tiene aquí.

Finalmente se advierte de la Iniciativa de cuenta, que después de que el Cabildo del Ayuntamiento de Los Cabos revisó y analizó las propuestas de la Comisión Técnica de Catastro para ese Municipio, coincidió en la procedencia de estas para su presentación ante este Congreso del Estado, bajo los ejes rectores de proponer la misma clasificación de las Zonas Homogéneas de Valor, desde la óptica de que continúen pormenorizadas cada una de las 21 zonas vigentes distribuidas

en todas las comunidades del Municipio, y en sus zonas costeras y rurales; además de los valores y descripción de los tipos de construcción, tal y como se ilustra en los 27 planos de la propuesta de Tablas de Valores, que se adjuntaron a la Iniciativa citada; concluyendo el mencionado Cabildo en aprobar por unanimidad proponer para el Ejercicio Fiscal 2020, las rezonificaciones, nuevas vialidades especiales (corredores de valor) presentadas por la Comisión Técnica de Catastro, junto con una actualización del 3.96% a las Tablas de Valores de manera general, atendiendo al índice nacional de precios al consumidor, tal y como se acredita con el Acta de Cabildo número 27, de la décima tercera Sesión Pública Extraordinaria del 19 de septiembre de 2019; sin dejar de mencionar por parte de esta Comisión de Dictamen que el Ayuntamiento de Los Cabos presenta un rezago en materia de actualización, dado que para este ejercicio fiscal de 2019 no se llevó a cabo reajuste alguno, por lo que en consecuencia las Tablas de Valores de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales que se proponen para el ejercicio fiscal 2020, ya contempla dicha actualización del 3.96%, porcentaje que está muy por debajo del acumulado inflacionario que afecta los valores de dicho Municipio, ya que la última

actualización que aprobó el Poder Legislativo Estatal fue en el 2017 aplicable para él 2018; resaltando de los argumentos de los iniciadores que para llegar a esa conclusión considerando la realidad económica de los tiempos actuales del Municipio cabeño, sin dejar de lado el compromiso que ponderan de que con su propuesta, al contar con un mejor padrón catastral, las diferentes instancias municipales de ejecución fiscal podrán optimizar el proceso de recaudación de deudores por concepto de rezago del pago del impuesto predial, así como de otros derechos.

QUINTO.- Ahora bien, del análisis realizado a la Iniciativa que nos ocupa, fue necesario que los integrantes de la Comisión que suscribe llevaran a cabo una reunión de trabajo con las autoridades del Ayuntamiento de Los Cabos, así como con su personal en materia Catastral, por lo que se remitió con fecha 11 de octubre del presente año el oficio número RRF/541/2019, para el desahogo de la misma el objeto de deliberar diversos aspectos técnicos de su propuesta. La cita de trabajo se verifico el día viernes 18 de octubre del año que corre, en las oficinas del Ayuntamiento Cabeño, resultando posterior a esta, la recepción el 22 de octubre de este año, en vía de alcance a la Iniciativa

presentada, el oficio número SGM/ 528/2019, dirigido al Presidente de la Comisión de Asuntos Fiscales y Administrativos de la actual Legislatura, el cual reza en su parte conducente, lo siguiente:

> *"La suscrita, ROSA DELIA COTA MONTAÑO, Secretaria General del Honorable XIII Ayuntamiento de Los Cabos, en ejercicio de las atribuciones contenidas en las fracciones V y XIII del artículo 121 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Baja California Sur, por este conducto, en vía de alcance a la iniciativa con Proyecto de Decreto, que se sometió a consideración de los Respetables miembros del Congreso Estatal, para que fueran aprobadas en su caso, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales que servirán de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, a partir del ejercicio fiscal del año 2020, así como los planos correspondientes, le informo que, derivado de una revisión del documento que contiene dicha iniciativa, presentado en Oficialía Mayor*

del H. Congreso del Estado de Baja California Sur, es menester emitir la presente FE DE ERRATAS, con el fin de aclarar y explicar los cambios que en los planos que se realizaron por la Comisión Técnica de Catastro del Municipio de Los Cabos, y que fueron aprobados por el Cabildo del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, para el ejercicio fiscal que correrá a partir del 2020, modificaciones que igualmente se aprecian en los planos allegados al Congreso del Estado en la presente anualidad, y que pueden ser corroborados o confrontados con los aprobados para el año 2018 (mismos que siguieron vigentes en el año 2019, al no haber sido aprobados los cambios propuestos para el 2019), pero que, es necesario hacer de su conocimiento para que sean tomados en consideración en el momento oportuno, los cuales me permito desglosar de la siguiente manera:

Plano 1:

- Se añade una nueva Zona Homogénea de Valor 8.

- Zona que se encontraba en ZHV21 pasa a ZV7 (lado izquierdo).

- ZHV 18 pasa a ZHV 13.

- Se añaden Vialidades Nuevas Z18 y Z11 (Padre N. Tamaral) (igual en plano 2).

- Flor de Pitahaya con Vialidades Z11 y Z14 nuevas.

- Avenida Los cabos Z14 (nueva) y Z8 de la misma Avenida era Z7.

- Calle Rocas Z12 antes no tenía avenida especial.

- Cale Océano Atlántico Valor Z11.

Plano 2:

- Avenida del Pescador Nueva Z7, la misma avenida entre calle Acuario y Andador de los Corsarios le dan valor de vialidad Z2 (Médano).

- Avenida de las Brisas modifican de Z9 a Z14.

- BLVD Cabo Bajo-Chichimecas-Quetzalcoatl asignan una vialidad Z12 (4 de Marzo y Bugambilia).

- Vialidad Océano Atlántico le asignan Z11(checar color) (ojo nombre).

- Avenida de Los Cabos de Misión Camela hasta Barco Varado le asignan Z14 (reforma).

- Fraccionamiento Auroras Vialidad nueva con un valor Z12 que corre por la Avenida Rocas y Arabonero en forma de escuadra (Auroras).

Plano 3:

- Aparece N. Tamaral con Valor de vialidad de Z11 y Z18.

- Palma de las Canarias Vialidad Z16 con avenida sin nombre.

Plano 4:

- Zona de Valor 18 pasa a Zona de 12 área Country Club.

- Polígono superior centro del plano de Zona de valor 18 a Zona de valor 10.

- Polígono parte superior derecha de Zona de valor 16 a zona de valor 10.

Plano 5:

- Zonas de valor 4, 6, 9 y 18 modifican a zonas 4, 5, 6, 18, 21 y 27 incluyendo en la anterior Zona 18 islas con valor de zona 21.

- Crean una zona de valor 3 colindante con el mar de antes zona 6.

- Misma zona 6 modifican a zona 5 y zona 4 y la misma zona 6 a zona 8 eliminando una zona 10.

- Rezonifican de zona 18 a zona 21 y una pequeña porción a zona 27, parte superior del plano.

Plano 6:

- Se aprecian modificaciones de zonas valor 6 a 2, de 7 a 3 y de 18 a 21.

Plano 7 (palmilla)(igual plano 6):

- Modificaciones en zonas de valor 5 y 6 pasando a 2, zona de valor 7 pasando a 3, zonas de valor 18 y 7 pasan a 21, zona de valor 8 pasa a 7 y zona de valor 7 pasa a 5.

- Modificaciones en zonas de valor, pasan de zona 21 a zona 7, de zona 18 a 7, zonas identificadas como arroyo aparece con zonas de valor 21 y 7.

- Zona de valor de 18 la pasan a 14 y una zona de valor 7 a 8.

Plano 8:

- Aparecen mismos cambios que en plano 7 en la zona junto paseo de la joya.

- Rezonifican zona de valor de 18 a 9 junto a colonia Jesús castro.

- Rezonifican zona de valor 17 a 10 (santa rosa)

- Nuevas Vialidades Z10 y Z9 paseo de Barlovento, pegado a esa vialidad la vialidad cabo san lucas con Z12 haciendo esquina con calzada ejido san José Z11 y Z16.

- Avenida centenario zonificada con zonas 4, 9 y 10.

- BLVD don Guillermo Z15 y Z11, Avenida Gandhi Z11, Z16 y Z14.

- BLVD Tecnológico de los cabos Z15 y forjadores Z16 y Z17.

Plano 9:

- El tramo con relación a la avenida Ernesto Aramburo Saavedra, desde la calle Jaime Nunó, se agrega vialidad especial ZONA 14, hasta la calle Villa Zaragoza.

Plano 10:

- Crean una avenida especial con valor Z16.

Plano 12:

- Ribera: franja colindante con el mar Z8, 12 y 20 re-zonifican todas existiendo nuevas además de las señaladas Z6 y Z5.

Plano 14:

-Re-zonifican zonas de Z18 a Z21, Z7, Z6 y Z4.

Plano 22:

-Se incluye ribera y ya se encuentra en plano 12 como recuadro (se aprecian mismos cambios que en plano 12)

Plano 24 Notas:

En el punto número 09, se asentó literalmente lo siguiente: "EL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN", sin embargo, se debe agregar "Y ARTÍCULO 37 PENÚLTIMO PÁRRAFO DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y MUNICIPIOS DE BAJA CALIFORNIA SUR".

Finalmente, se advirtió que en el plano número 27, se asentó textualmente: "VALOR POR M2 ADECUACIONES PARA EL AÑO 2017 EXPRESADOS EN M.N.", sin embargo, lo correcto y como debe decir es, año 2020.

Sin más por el momento, me despido de usted y le reitero la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración."

Se cierra cita textual, resaltando que dicho oficio fue suscrito, como ya se describió, por la C. Rosa Delia Cota Montaño, Secretaria General H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, a fin de

clarificar las modificaciones aprobadas tanto por la Comisión Técnica de Catastro, como del Cabildo de ese Ayuntamiento.

SEXTO.- Por las consideraciones antes vertidas, los integrantes de la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos, encuentran procedente la propuesta presentada por el Honorable Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, desde la perspectiva que obliga al Legislador que debe encaminarse a legislar para los Ayuntamientos del Estado en materia tributaria, con la finalidad que le permita, como es el caso particular de las tablas de valores unitarios de suelo, construcciones y vialidades especiales, su respaldo jurídico para su correcta recaudación Municipal, con obtener mayor eficiencia en la prestancia de los servicios públicos que los ciudadanos del Municipio ocupan, sin dejar de lado, por este Congreso local, la obligación intrínseca de legislar velando por los principios de proporcionalidad y equidad tributaria, al momento de autorizar las contribuciones municipales citadas.

Señores Legisladores y Señoras Legisladoras, quienes integramos ésta Comisión Permanente, hemos considerado necesario traer al tema lo contemplado por el Articulo 31 de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, específicamente en su fracción IV que establece los principios fundamentales de proporcionalidad y equidad tributaria, y como ya lo referimos en líneas *supra,* radica medularmente en la obligación de los sujetos pasivos para 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 SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, ASÍ COMO LOS PLANOS CORRESPONDIENTES, QUE SERÁN APLICABLES A PARTIR DEL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales, que servirán de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, aplicables a partir del Ejercicio Fiscal del año 2020, conforme a lo previsto en los 27 planos que contemplan la división catastral de las comunidades de dicho Municipio, y que se acompañan al presente Decreto para su publicación, cuyos valores se reflejan de la siguiente manera:

ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR Y VIALIDADES ESPECIALES.

ZONAS	VALOR EN MONEDA NACIONAL POR METRO CUADRADO	DECRIPCION DE USO
ZHV 1	**4,689.00**	USO DE SUELO COMBINADO CONDO HOTELERO Y COMERCIAL EN PLAZA O LOCALES, CON FRENTES A PLAYA O MARINA, U OTRO DE SUS LADOS COLINDA CON CALLE PÚBLICA, MÁS DE SEIS NIVELES VISIBLES DESDE EL EXTERIOR, DENSIDAD SUPERIOR A 100 CUARTOS POR HECTÁREA, MUY ACCESIBLE DESDE CENTRO HISTÓRICO, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA,
ZHV 2	**3,804.00**	USO DE SUELO COMBINADO CONDO HOTELERO, COMERCIAL EN PLAZA O LOCALES, CON FRENTES A PLAYA O MARINA, U OTRO DE SUS LADOS COLINDA CON CALLE PÚBLICA, MENOS DE SEIS NIVELES VISIBLES DESDE EL EXTERIOR, DENSIDAD SUPERIOR A 100 CUARTOS POR HECTÁREA, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.
ZHV 3	**2,935.00**	USO DE SUELO SENCILLO RESIDENCIAL, HOTELERO, TIEMPO COMPARTIDO, COMERCIAL, PLAZA O LOCALES, CON FRENTES A PLAYA O MARINA, MENOS DE SEIS NIVELES VISIBLES DESDE EL EXTERIOR ENTRE CABO SAN LUCAS Y SAN JOSÉ DEL CABO, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.
ZHV 4	**2,404.00**	USO DE SUELO SENCILLO, QUE SEA HOTELERO O TIEMPO COMPARTIDO, O COMERCIAL O PLAZA O LOCALES, CON FRENTES A PLAYA (O MARINA), ENTRE CABO SAN LUCAS Y SAN JOSÉ DEL CABO, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.

ZHV 5	**2,161.00**	USO DE SUELO SENCILLO, QUE SEA TURÍSTICO RESIDENCIAL EN CONDOMINIO, HOTELERO O TIEMPO COMPARTIDO, CON FRENTES A PLAYA (O MARINA), ZONA NORTE Y CABO DEL ESTE, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.
ZHV 6	**1,883.00**	USO DE SUELO SENCILLO, QUE SEA RESIDENCIAL CON FRENTES A PLAYA (O MARINA) Y A CALLE PÚBLICA, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA. TAMBIÉN PERTENECERÁN LOS LOTES TURÍSTICOS RESIDENCIALES CON FRENTE DE PLAYA.
ZHV 7	**1,706.00**	USO DE SUELO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON FRENTE A CAMPO DE GOLF O SEGUNDA FRANJA DE FRENTE DE PLAYA. TAMBIÉN APLICA PLAZAS COMERCIALES EN ZONA TURÍSTICO RESIDENCIAL. TAMBIÉN APLICA INDUSTRIAL ALTO IMPACTO.
ZHV 8	**1,438.00**	PREDIO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON SEGUNDA FRANJA DE FRENTE A CAMPO DE GOLF O TERCER FRANJA DE FRENTE DE PLAYA. TAMBIÉN APLICA INDUSTRIAL BAJO IMPACTO.
ZHV 9	**1,174.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON TERCER FRANJA DESDE FRENTE A CAMPO DE GOLF O CUARTA FRANJA DESDE FRENTE DE PLAYA.
ZHV 10	**965.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON CUARTA FRANJA DESDE FRENTE A CAMPO DE GOLF O QUINTA FRANJA Y SUBSECUENTES DESDE FRENTE DE PLAYA. TAMBIÉN APLICA PLAZAS COMERCIALES EN ZONA RESIDENCIAL. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE PRIMERA FRANJA FRENTE A PLAYA.
ZHV 11	**877.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON QUINTA FRANJA Y SUBSECUENTES DESDE FRENTE A CAMPO DE GOLF. TAMBIÉN APLICA USO DE SUELO MIXTO INTENSO. TAMBIÉN APLICA MULTIUNIDADES EN ZONA RESIDENCIAL SUPERIOR. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE SEGUNDA FRANJA DESDE FRENTE A PLAYA.
ZHV 12	**784.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO MIXTO MODERADO. TAMBIÉN APLICA MULTIUNIDADES EN ZONA RESIDENCIAL MEDIA. TAMBIÉN APLICA PREDIOS UNIFAMILIARES EN ZONA RESIDENCIAL. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE TERCERA FRANJA DESDE FRENTE A PLAYA.

ZHV 13	**657.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO MIXTO BAJO. TAMBIÉN APLICA MULTIUNIDADES EN ZONA RESIDENCIAL BAJA. TAMBIÉN APLICA PREDIOS UNIFAMILIARES EN ZONA RESIDENCIAL MEDIA. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE Y ZONA NORTE, CUARTA FRANJA DESDE FRENTE A PLAYA.
ZHV 14	**589.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO HABITACIONAL BAJA DENSIDAD. APLICA MULTIUNIDADES Y COMERCIOS EN CUALQUIER ZONA HABITACIONAL. TAMBIÉN APLICA LOTES UNIFAMILIARES HABITACIONAL BAJA DENSIDAD. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE Y ZONA NORTE, QUINTA FRANJA Y SUBSECUENTES DESDE EL FRENTE A PLAYA.
ZHV 15	**405.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD.
ZHV 16	**350.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO HABITACIONAL ALTA DENSIDAD.
ZHV 17	**289.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO SERVICIOS.
ZHV 18	**201.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL BAJO, PREDIOS DESARROLLO TURÍSTICO RESIDENCIAL DE RESERVA PARA UN FUTURO DESARROLLO QUE, ESTÉN EN REGIMEN CONDOMINIAL, LOTIFICACIÓN O FRACCIONAMIENTO, CON UNA DURACIÓN MÁXIMA DE TRES AÑOS DESPUÉS DE SU REGISTRO, SIEMPRE QUE PERMANEZCA A NOMBRE DEL DESARROLLADOR; SIN EMBARGO, UNA VEZ VENCIDO ESTE PLAZO, O BIEN A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE LA FECHA QUE CAMBIE DE PROPIETARIO, SE APLICARÁ LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR QUE LE CORRESPONDA POR SU UBICACIÓN. TAMBIÉN APLICA A ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN FORESTAL.

ZHV 19	**178.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIOS EN ZONA DE RESERVA HABITACIONAL O LOTIFICACIONES EN PROCESO DE ORDENAMIENTO, PREDIOS HABITACIONAL, COMERCIAL, HUERTOS DE LAS DELEGACIONES MUNICIPALES ZONA NORTE.
ZHV 20	**145.00**	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIOS EN ZONA DE RESERVA HABITACIONAL O LOTIFICACIONES EN PROCESO DE ORDENAMIENTO, PREDIOS HABITACIONAL ,COMERCIAL, HUERTOS DE LAS DELEGACIONES MUNICIPALES ZONA NORTE.
ZHV 21	**155.00**	PREDIOS CON VOCACIÓN PARA EL USO DE CAMPO DE GOLF.

VALORES DE ZONAS RÚSTICAS.

Zonas rústicas	Valor unitario expresado en M.N. por hectárea de terreno.
Huertos de 1era.	**15,884.00**
Huertos de 2da.	**9,629.00**
Terrenos de regadíos de 1era	**10,836.00**
Terrenos de regadíos de 2da.	**3,250.00**
Terrenos de temporal de 1era.	**604.00**
Terrenos de temporal de 2da.	**300.00**
Terrenos de agostadero de 1era.	**361.00**
Terrenos de agostadero de 2da.	**179.00**
Terrenos de agostadero de 3era.	**62.00**

VALORES DE CONTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍA.	
TIPOLOGÍA	**VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N. POR M2.**
PRECARIA ECONÓMICO MALO	239.00
PRECARIA ECONÓMICO REGULAR	280.00
PRECARIA ECONÓMICO BUENO.	359.00
ECONOMICO MEDIO MALO.	480.00
ECONOMICO MEDIO REGULAR.	719.00
ECONOMICO MEDIO BUENO.	959.00
MODERNO ECONÓMICO MALO.	1,327.00
MODERNO ECONÓMICO REGULAR.	1,524.00
MODERNO ECONÓMICO BUENO.	1,724.00
MODERNO MEDIO MALO.	1,980.00
MODERNO MEDIO REGULAR.	2,279.00
MODERNO MEDIO BUENO.	2,575.00
MODERNO SUPERIOR “A”, MALO.	5,498.00
MODERNO SUPERIOR “A”, REGULAR.	6,439.00
MODERNO SUPERIOR “A”, BUENO.	7,299.00
MODERNO SUPERIOR “B”, MALO.	9,760.00
MODERNO SUPERIOR “B”, REGULAR.	12,220.00
MODERNO SUPERIOR “B”, BUENO.	14,682.00
MODERNO DE LUJO “A”, MALO.	17,143.00
MODERNO DE LUJO “A”, REGULAR.	19,604.00
MODERNO DE LUJO “A”, BUENO.	21,342.00
MODERNO DE LUJO “B”, MALO.	22,967.00
MODERNO DE LUJO “B”, REGULAR.	28,711.00

MODERNO DE LUJO “B”, BUENO.	35,892.00
INDUSTRIAL ECONÓMICO MALO.	1,640.00
INDUSTRIAL ECONOMICO REGULAR.	2,051.00
INDUSTRIAL ECONOMICO BUENO.	2,412.00
INDUSTRIAL MEDIO MALO.	4,110.00
INDUSTRIAL MEDIO REGULAR.	4,834.00
INDUSTRIAL MEDIO BUENO.	5,560.00
INDUSTRIAL SUPERIOR MALO.	6,715.00
INDUSTRIAL SUPERIOR REGULAR.	7,900.00
INDUSTRIAL SUPERIOR BUENO.	9,294.00
ALBERCA TRADICIONAL.	1,755.00
ALBERCA MEDIA.	4,022.00
ALBERCA DE LUJO.	5,967.00
ANDADOR.	115.00
BARDA.	174.00
BARDA DE PIEDRA CAREADA.	347.00
CERCO DE MALLA CICLÓNICA.	81.00
CISTERNA POR METRO CUBICO.	1,646.00
ESTRUCTURA DE ANTENA HASTA 18 METROS DE ALTURA.	1’968,880.00 POR PIEZA.
ESTRUCTURA DE ANTENA DE 18 METROS, HASTA 36 METROS DE ALTURA.	2’200,512.00 POR PIEZA.
ESTRUCTURA DE ANTENA MAYOR A 36 METROS DE ALTURA.	2’663,777.00 POR PIEZA.
JARDIN DECORATIVO CON SISTEMA DE RIEGO.	58.00
PALAPA RUSTICA.	1,039.00
PALAPA MEDIA.	2,795.00
PALAPA DE LUJO.	3,594.00
PERGOLADO.	1,043.00

CANCHA DEPORTIVA	**437.00**
POZO ADEMADO ARTESANAL, POR PIEZA.	**173,724.00**
POZO ADEMADO EQUIPADO, POR PIEZA.	**347,449.00**

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales insertas en el presente Decreto, entraran en vigor el día primero de enero del año 2020, 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 numerados del 01 al 27.

SEGUNDO.- A partir de la aprobación del presente Decreto, se le concede al H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos el término de hasta el 15 de diciembre de 2019, para efecto de crear un vínculo directo en su página web oficial que permita y facilite a los ciudadanos consultar las zonas homogéneas de valor, los valores de construcción y las vialidades especiales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, señalada en el anterior Artículo Transitorio.

DADO EN LA SALA DE COMISIONES DE ESTE PODER LEGISLATIVO, LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 31 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2019.

A T E N T A M E N T E

COMISIÓN PERMANENTE
DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS.

DIP. RAMIRO RUÍZ FLORES.
PRESIDENTE.

DIP. LORENHIA LINETH MONTAÑO RUÍZ.
SECRETARIA

DIP. HÉCTOR MANUEL ORTEGA PILLADO.
SECRETARIO