DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO RELATIVO A LA PROPUESTA DE ADECUACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIONES Y VIALIDADES ESPECIALES, PRESENTADA POR EL HONORABLE XVII AYUNTAMIENTO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.

DIPUTADO LUIS ARMANDO DÍAZ
Presidente de la Mesa Directiva del Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Tercer año de Ejercicio Constitucional de la XVI Legislatura del Congreso del Estado de Baja California Sur.
PRESENTE

HONORABLE ASAMBLEA:

A la **Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos** de esta XVI Legislatura le fue turnada para su estudio y dictamen la **Propuesta de adecuación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales,** presentada por **el Honorable XVII Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur**, por conducto del ciudadano M.D. **Jorge Pavel Castro Ríos**, en su calidad de **Secretario General Municipal de dicho Ayuntamiento**.

Esta **Comision,** con fundamento en los artículos 46 fraccion XII inciso e), 115 primer párrafo, 116 primer párrafo y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur somete a consideración del Pleno, el presente dictamen con proyecto de decreto, de conformidad con los siguientes antecedentes y considerandos:

ANTECEDENTES

PRIMERO. En sesión pública ordinaria celebrada el día martes 03 de octubre del año en curso, se presentó ante el Pleno de esta Soberanía Popular la **Propuesta de adecuación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales,** presentada por **el Honorable XVII Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur**.

A dicha iniciativa se acompaña la certificación del Acuerdo de Cabildo emitida por el ciudadano **Jorge Pavel Castro Ríos**, Titular de la **Secretaria General Municipal** del **Honorable XVII Ayuntamiento de La Paz,** Baja California Sur, quien en términos de lo establecido en los artículos 119 y 121 fracción V de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur **hace constar y certifica** que en la **Vigésima Quinta Sesión Pública Ordinaria** de Cabildo celebrada el día **viernes 08 de septiembre** del año en curso fue aprobado por unanimidad de votos el dictamen presentado por la Comisión Edilicia de Obras Públicas, Asentamientos Humanos, Catastro y Registro Público de la Propiedad del Honorable XVII Ayuntamiento de La Paz, a través del cual se autoriza que dicho Ayuntamiento en ejercicio de la atribución establecida en el artículo 8 párrafos primero y segundo de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur proceda a presentar ante el Congreso del Estado de Baja California Sur la **Propuesta de adecuación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales** a que se ha venido haciendo referencia.

SEGUNDO. En la misma sesión, la Presidencia de la Mesa Directiva conforme a las reglas de nuestra normatividad parlamentaria turnó la iniciativa de cuenta a esta **Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos** con el objeto de proceder a su revisión, análisis y posterior emisión del dictamen correspondiente.

TERCERO. Una vez materializado el turno, los suscritos integrantes de esta Comisión iniciamos los trabajos relativos al estudio de la propuesta legislativa de referencia.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- En términos de lo dispuesto por las disposiciones legales ya invocadas, la **Comision Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos** es competente para conocer y dictaminar sobre la propuesta referida en el apartado de **¨Antecedentes¨**.

SEGUNDO.- De igual forma, el Honorable XVII Ayuntamiento de La Paz, cuenta con la atribución constitucional y legal para presentar dicha propuesta, por lo que resulta factible en consecuencia, continuar con el proceso legislativo.

TERCERO. En términos de lo dispuesto por el antepenultimo párrafo de la fracción cuarta del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es atribución de los ayuntamientos someter a consideración de las legislaturas locales sus propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, hipótesis normativa que desde luego se replica en el artículo 51 fracción cuarta inciso d) de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur.

A su vez la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur, es el ordenamiento que regula de forma especial lo relativo a esta materia, concretamente los artículos 8 y 8 Bis establecen las reglas que definen las formas, requisitos y condiciones que obligadamente deben observarse para su aprobación por parte del Congreso del Estado.

CUARTO. En este contexto, el Honorable XVII Ayuntamiento de La Paz, acordó someter a consideración de esta Soberanía Popular la propuesta que es objeto de estudio en este dictamen y en la cual refieren que durante el transcurso del año 2023 la Comisión Técnica de Catastro del Municipio de La Paz, celebró diversas reuniones de trabajo con el objeto de analizar de manera detallada toda la información relativa a las tablas catastrales que se encuentran vigentes desde el año 2018.

Como resultado final de esas reuniones de trabajo el 30 de agosto de 2023, la Comisión Técnica de Catastro aprobó las siguientes propuestas:

1) Tabla denominada **"La Paz, zona de valores homogéneas"** de la siguiente manera:

No.	***NUEVOS FRACCIONAMIENTOS***	***VALOR POR M2 CON SERVICIOS***	***VALOR POR M2 SIN SERVICIOS***
1	ALTAMIRA COTO RESIDENCIAL	**$ 290.30**	**$ 232.24**
2	ALTEZZA RESIDENCIAL	**$ 290.30**	**$ 232.24**
3	AMPLIACIÓN EL PROGRESO	**$ 290.30**	**$ 232.24**
4	ANTARES RESIDENCIAL	**$ 290.30**	**$ 232.24**
5	COLONIA CALIFORNIA	**$ 114.96**	**$ 34.84**
6	COLONIA LOS PINOS	**$ 114.96**	**$ 34.84**
7	COLONIA PRADERAS DE SAN AGUSTIN	**$ 114.96**	**$ 34.84**
8	CONJUNTO HABITACIONAL ARBOLARES	**$ 290.30**	**$ 232.24**
9	CONJUNTO HABITACIONAL AZUL MARINO	**$ 290.30**	**$ 232.24**
10	FRACCIONAMIENTO ALTAVELA	**$ 114.96**	**$ 34.84**
11	FRACCIONAMIENTO BELLA CALIFORNIA I, II, III, IV, V, VI, VII Y VIII	**$ 290.30**	**$ 232.24**
12	FRACCIONAMIENTO BRISAS DE LAS OLAS	**$ 290.30**	**$ 232.24**
13	FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE LA MISION	**$ 140.00 a 174.18**	**$ 90.00 a 116.12**
14	FRACCIONAMIENTO CORONADO ETAPA 1	**$ 371.58**	**$ 313.52**
15	FRACCIONAMIENTO EL CARDONCITO	**$ 174.18**	**$ 116.12**
16	FRACCIONAMIENTO FOVISSSTE JERICO	**$ 114.96**	**$ 34.84**
17	FRACCIONAMIENTO HACIENDAS PALO VERDE	**$ 290.30**	**$ 232.24**
18	FRACCIONAMIENTO HISPANIA RESIDENCIAL	**$ 290.30**	**$ 232.24**
19	FRACCIONAMIENTO LA PITAHAYA	**$ 114.96**	**$ 34.84**
20	FRACCIONAMIENTO PALMAR DE LA PAZ	**$ 290.30**	**$ 232.24**
21	FRACCIONAMIENTO PARAISO DEL SOL III Y IV	**$ 290.30**	**$ 232.24**
22	FRACCIONAMIENTO PARQUE PRADOS DEL SOL	**$ 114.96**	**$ 34.84**
23	FRACCIONAMIENTO PERLA DEL GOLFO ETAPA 2 Y 3	**$ 290.30**	**$232.24**
24	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VISTA MAR CENTENARIO	**$ 174.18**	**$ 116.12**
25	FRACCIONAMIENTO SAN CARLOS I, II Y III	**$ 290.30**	**$ 232.24**
26	FRACCIONAMIENTO VILLA HERMOSA	**$ 174.18**	**$ 116.12**
27	FRACCIONAMIENTO VISTA REAL 1ERA ETAPA	**$ 290.30**	**$ 232.24**
28	LA PASION C	**$ 114.96**	**$ 34.84**
29	LAS HACIENDAS	**$290.30**	**$ 232.24**
30	LOS ALAMOS	**$ 290.30**	**$ 232.24**
31	PENINSULA SUR ETAPA III, IV Y PRIVADAS	**$ 290.30**	**$232.24**

32	PORTOBELLO RESIDENCIAL	**$ 290.30**	**$ 232.24**
33	PREDIO ZACATECAS	**$ 140.00 a 174.18**	**$ 90.00 a 116.12**
34	PREDIO ZACATECAS 2	**$ 174.18**	**$ 116.12**
35	RESIDENCIAL PARAISO DE LA PAZ	**$ 290.30**	**$ 232.24**
36	SAN JOSE	**$ 114.96**	**$ 34.84**
37	VILLA ESMERALDA	**$ 114.96**	**$ 34.84**
38	VILLAS EL CENTENARIO	**$ 290.30**	**$ 232.24**

2) Tabla denominada **“Todos Santos poblado, zona 4_37 y Ejido Todos Santos A”** de la siguiente manera:

No.	***NUEVOS VALORES***	***VALOR POR M2 CON SERVICIOS***	***VALOR POR M2 SIN SERVICIOS***
1	PARCELAS EJIDALES	**$ 174.18**	**$ 116.12**
2	BARRIO VUELO DEL AGUILA	**$ 290.30**	**$ 232.24**
3	BRISAS	**$ 174.18**	**$ 116.12**
4	BRISAS DEL PACIFICO	**$ 371.58**	**$ 313.52**
5	ZONA 601-008	**$ 290.30**	**$ 232.24**
6	EL BATEQUITO	**$ 371.58**	**$ 313.52**
7	POBLADO ZONA 1	**$ 371.58**	**$ 313.52**
8	LA LAGUNA	**$ 743.17**	**$ 499.32**
9	LA AHORCADITA	**$ 157.20**	**$ 103.10**
10	NUEVO SAN JUAN 601-011	**$ 157.20**	**$ 103.10**
11	NUEVO SAN JUAN 601-007	**$ 157.20**	**$ 103.10**
12	FRACCIONAMIENTO PUNTA LOBOS 601-004	**$ 157.20**	**$ 103.10**

3) Tabla denominada **“Poblado Los Barriles, demasías de Las Tinas y Boca Del Álamo”** de la siguiente manera:

No.	***NUEVOS VALORES***	***VALOR POR M2 CON SERVICIOS***	***VALOR POR M2 SIN SERVICIOS***
1	BOCA DEL ALAMO	**$ 140.18**	**$ 90.00**
2	EL CARDONAL	**$ 140.18**	**$ 90.00**
3	SAN PEDRO MARTIR FRENTE A ZONA FEDERAL	**$ 615.44**	**$ 441.26**
4	BUENOS AIRES FRENTE A ZONA FEDERAL	**$ 615.44**	**$ 441.26**
5	BUENOS AIRES lado izq. del camino Los Barriles-Boca del Álamo	**$ 230.24**	**$ 157.20**
6	LOS BARRILES FRENTE A ZONA FEDERAL	**$ 615.44**	**$ 441.26**

7	LOS BARRILES lado izq. del camino Los Barriles-Boca del Álamo	**$ 290.30**	**$ 232.24**
8	ENSENADA DE PALMAS FRENTE A ZONA FEDERAL	**$ 615.44**	**$ 441.26**
9	ENSENADA DE PALMAS lado izq. de la carretera transpeninsular	**$ 174.18**	**$ 116.12**
10	ENSENADA DE PALMAS Manzana 1-02-066	**$ 290.30**	**$ 232.24**

4) Tabla denominada "**El Sargento AH, El Sargento 41, San Juan de Los Planes, Juan Domínguez Cota, Agua Amarga y Corredores de Valor, La Paz, B.C.S. zona urbana"**, de la siguiente manera:

Tabla denominada "El Sargento AH, El Sargento 41, San Juan de Los Planes, Juan Domínguez Cota, Agua Amarga".

No.	***NUEVOS VALORES***	***VALOR POR M2 CON SERVICIOS***	***VALOR POR M2 SIN SERVICIOS***
1	EL JALITO ZONA FEDERAL	**$ 615.44**	**$ 441.26**
2	EL JALITO	**$ 230.24**	**$ 157.20**
3	EL SARGENTO ZONA FEDERAL	**$ 743.17**	**$ 499.32**
4	EL SARGENTO	**$ 290.30**	**$ 232.24**
5	LA VENTANA ZONA FEDERAL	**$ 743.17**	**$ 499.32**
6	LA VENTANA	**$ 290.30**	**$ 232.24**
7	ZONA LA CAMARONERA	**$ 743.17**	**$ 499.32**
8	BAHIA TURQUESA (SAN ANDRES)	**$ 290.30**	**$ 232.24**
9	LA TURQUESA	**$ 371.58**	**$ 313.52**
10	PARAISO TURQUESA	**$ 140.18**	**$ 90.00**
11	PUNTA ARENA	**$ 371.58**	**$ 313.52**
12	BAHIA DE SUEÑOS	**$ 371.58**	**$ 313.52**
13	BAHIA DE SUEÑOS ZONA FEDERAL	**$ 870.90**	**$ 812.84**
14	ENSENADA DE MUERTOS	**$ 371.58**	**$ 313.52**
15	ZONA 1-04-008	**$ 290.30**	**$ 232.24**
16	ZONA LA CALERA	**$ 90.00**	**$ 20.00**
17	SAN JUAN DE LOS PLANES	**$ 90.00**	**$ 20.00**
18	JUAN DOMINGUEZ COTA	**$ 90.00**	**$ 20.00**
19	AGUA AMARGA	**$ 90.00**	**$ 20.00**

Tabla denominada "Corredores de Valor, La Paz, B.C.S. zona urbana"

No.	***NUEVO CORREDOR***	***VALOR***
1	*AMPLIACIÓN BLVD. J. MUJICA DESDE LIBRAMIENTO DANIEL ROLDAN A BLVD. PINO PAYAS*	**$ 870.90**
2	*AMPLIACIÓN BLVD. BLVD. PINO PAYAS DESDE BLVD. J. MUJICA A AV. UNIVERSIDAD*	**$ 870.90**

Siendo todas estas propuestas sometidas a consideración del Cabildo,l quien por unanimidad de votos autorizó su envío al Congreso del Estado para los efectos conducentes.

QUINTO. Señala el ayuntamiento proponente en la parte considerativa de su planteamiento de adecuación de las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales para el Ejercicio Fiscal 2024** , que se sugiere la incorporación de nuevos fraccionamientos a las tablas catastrales vigentes considerando única y exclusivamente lo siguiente:

a) INCORPORACION a las tablas de valores vigentes, de los **NUEVOS FRACCIONAMIENTOS** que surgieron posterior a la última actualización de planos que data del año 2018, y seccionar las zonas que tenían valores generales principalmente en las Delegaciones.

b) En la tabla denominada **"Corredores de valor"** únicamente se prolongó el valor existente en el Boulevard J. Mujica hasta el Boulevard Pino Payas y el valor de Boulevard Pino Payas desde Boulevard J. Mujica hasta Av. Universidad, donde actualmente el desarrollo y su infraestructura ha mejorado notablemente.

Sigue señalando el Ayuntamiento de La Paz que la recaudación de impuesto predial y de agua a partir del 2008 afecta directamente para la obtención de recursos del fondo de fortalecimiento municipal, de acuerdo a la fórmula aplicada en la ley de coordinación fiscal, por lo que es de suma importancia la actualización de las tablas de valores catastrales, mismas que no han sido actualizadas desde el año 2018. Se resalta que el Ayuntamiento en el marco de la modernización catastral, que es prioritario en la determinación de los valores catastrales; día a día implementa acciones consistentes en: rectificación de errores aritméticos que se observen en declaraciones fiscales; prácticas de actos de verificación física de toda clase de bienes inmuebles; revisión y aprobación de avalúos; calificación de manifestaciones o avisos, aclaraciones o comprobaciones de las superficies de los predios; integración, conservación y actualización del padrón catastral, así como de la base cartográfica, localización, identificación, levantamiento catastral, registro, determinación de valores unitarios de suelo y construcción aplicables a un predio; valuación, nueva valuación o revaluación y deslinde de bienes inmuebles; que contribuyen en la obtención de la descripción, clasificación, mensura, características físicas y de ubicación de cada predio, de su uso, valor y demás datos necesarios para el cumplimiento de los fines del Catastro; que influyen con gran importancia en la determinación de la zonificación catastral y de los valores se suelo y construcción.

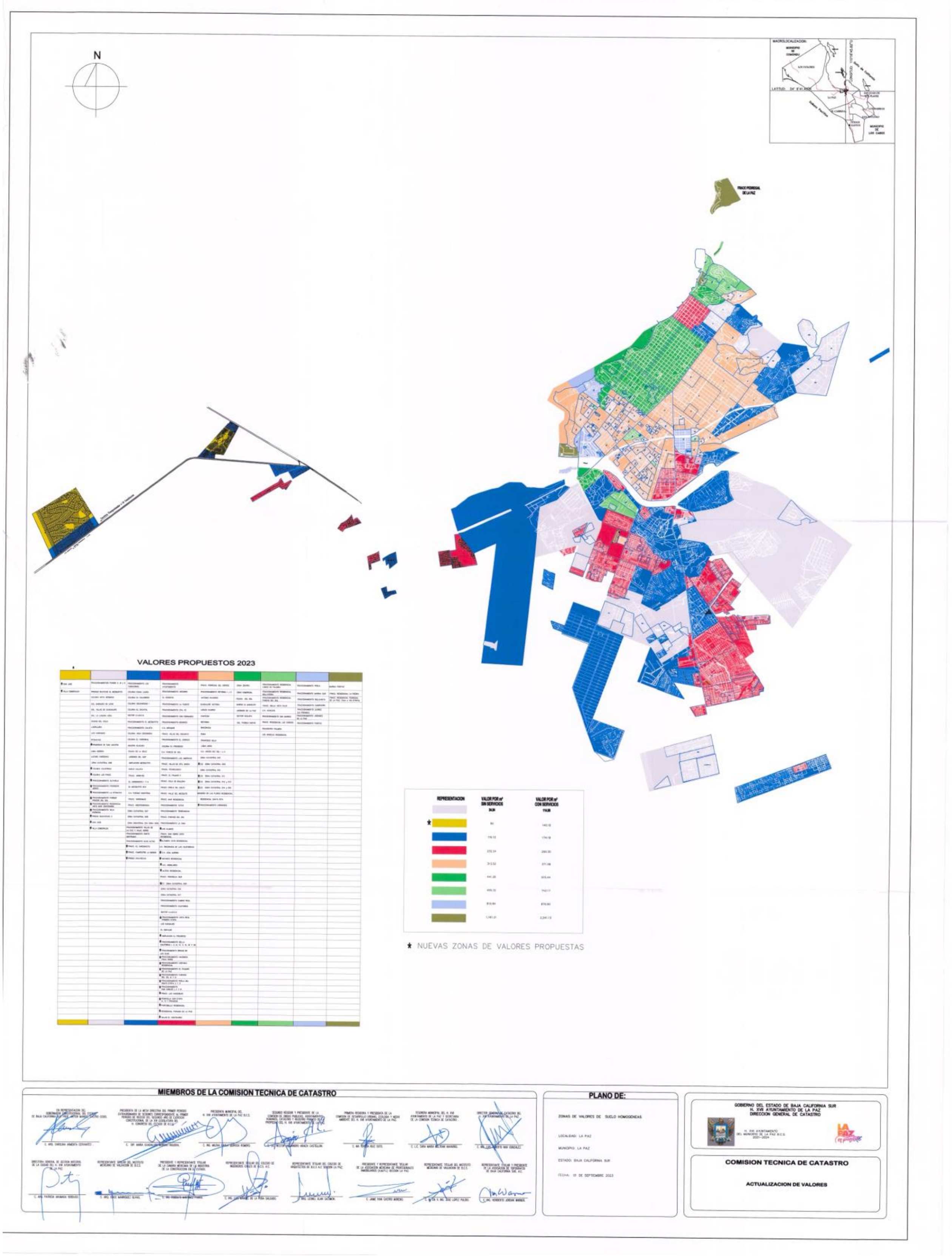
Así mismo, en la determinación de los valores catastrales de suelo se hizo prevalecer el proceso de equiparación para hacer que dichos valores se ajusten a la realidad; lo anterior en cumplimiento a la Reforma al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, en la que se estableció que las Legislaturas Locales deben adoptar las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad. De esta forma, el valor catastral que sirve de base para el cálculo del impuesto predial y del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, debe establecerse necesariamente, en función del valor de mercado de los inmuebles.

SEXTO. Esta Comisión de Asuntos fiscales y administrativos al analizar y revisar el contenido y alcance de la propuesta de adecuación de las tablas catastrales ha determinado que por los fines que persigue, resulta procedente dictaminarla en sentido positivo, razón por la cual, sometemos a su atenta consideración, el presente dictamen con:

PROYECTO DE DECRETO

SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE DIVERSAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES ESPECIALES QUE A LA FECHA SE ENCUENTRAN VIGENTES, LAS CUALES SIRVEN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR Y QUE ORIGINALMENTE FUERON APROBADAS POR EL CONGRESO DEL ESTADO MEDIANTE DECRETO NUMERO 2493 PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO CON FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2017.

ARTÍCULO PRIMERO. Se aprueba la actualización de diversas Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales que se encuentran vigentes en el Municipio de La Paz, Baja California Sur, las cuales sirven de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria y que originalmente fueron aprobadas por el Congreso del Estado mediante decreto número 2493 publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado con fecha 20 de diciembre de 2017 e iniciaron su vigencia a partir del año 2018, de la siguiente manera:



REPRESENTACION	VALOR POR m² SIN SERVICIOS	VALOR POR m² CON SERVICIOS
	34.84	114.00
★	90	140.18
	116.12	174.18
	232.24	290.30
	313.52	371.48
	441.28	615.44
	499.35	742.77
	815.84	870.80
	1,161.21	2,241.13

★ NUEVAS ZONAS DE VALORES PROPUESTAS

MIEMBROS DE LA COMISION TECNICA DE CATASTRO

PLANO DE:

ZONAS DE VALORES DE SUELO HOMOGENEAS

LOCALIDAD: LA PAZ

MUNICIPIO: LA PAZ

ESTADO: BAJA CALIFORNIA SUR

FECHA: 01 DE SEPTIEMBRE 2023

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
H. XVII AYUNTAMIENTO DE LA PAZ
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO

H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B.C.S.
2021-2024

COMISION TECNICA DE CATASTRO

ACTUALIZACION DE VALORES

TRANSITORIOS:

ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor el día 01 de enero de 2024 previa su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

Dado en la Sala de Comisiones del Poder Legislativo, en la Ciudad de La Paz, Baja California Sur, a los 08 días del mes de Diciembre del año 2023.

ATENTAMENTE
COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS

DIPUTADO ENRIQUE RÍOS CRUZ
PRESIDENTE

DIPUTADO LUIS ARMANDO DÍAZ
SECRETARIO

DIPUTADA PAZ DEL ALMA OCHOA AMADOR
SECRETARIA