



## **DICTAMEN**

### **COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS**

**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, VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN E INDUSTRIALES, QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA PARA EL EJERCICIO FISCAL DOS MIL TRECE, APROBADAS POR EL HONORABLE VII AYUNTAMIENTO DE LORETO, BAJA CALIFORNIA SUR, MISMAS QUE SE SUJETA A LOS SIGUIENTES:**

### **A N T E C E D E N T E S**

I.- El Ciudadano Presidente Municipal del VII Ayuntamiento de Loreto, Jorge Alberto Avilés Pérez, presentó ante éste Congreso del Estado, mediante oficio PML0-JAAP-462\2013 de fecha 12 de octubre del presente año, la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Valores Unitarios de Construcción e Industriales para el Ejercicio Fiscal del Dos Mil Catorce.



II.- Con fecha 15 de octubre de 2013, le fue turnada a la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos para el estudio, análisis y dictamen correspondiente, la Iniciativa descrita en el párrafo que antecede, procediendo a su estudio de conformidad a los siguientes:

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

**PRIMERO.-** De acuerdo 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, percibirán 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, las tablas de valores unitarios de suelo, construcción e industriales que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que corresponden a ese Municipio.



Debemos señalar la obligación para los ciudadanos mexicanos, de contribuir para los gastos públicos así de la Federación, como del Distrito Federal o Estado y Municipio en que residan de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, de conformidad con lo ordenado por la fracción IV del artículo 31 de la Constitución General de la República; de igual manera se establece que los ciudadanos deben inscribirse en el catastro municipal que les correspondan manifestando la propiedad que en dicha demarcación territorial tengan, tal y como lo prevé el primer párrafo, de la fracción I del artículo 36 de nuestra ley fundamental.

**SEGUNDO.-** 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 sus artículos 57 fracción III y 101 fracción III, respectivamente, la facultad de iniciar, adicionar o reformar leyes o decretos; derivado de lo anterior, en su carácter de Presidente Municipal del VII Ayuntamiento de Loreto, en términos de lo ordenado por los artículos 150 y 151 fracción II de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur y 53 fracción I inciso a) de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, presentó la iniciativa que ahora se dictamina, por lo que por su origen es procedente el análisis y dictaminación por parte de la Comisión que dictamina, atendiendo además a lo que ordena el artículo 51, fracción IV inciso d) de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, en el sentido 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.

**TERCERO.-** 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, 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.

**CUARTO.-** Del análisis de la documentación presentada por el Honorable Ayuntamiento de Loreto, específicamente del Acta de la Sesión de Cabildo numero 072 de fecha 30 de septiembre de 2013, y de su propuesta de nuevos Valores Catastrales, se desprende:

**a).-** No se modifican los valores catastrales por edificaciones, conservándose los valores vigentes durante el ejercicio fiscal 2013.



**b).-** No se modifican los valores catastrales de suelo en terrenos rústicos, conservándose los valores vigentes durante el ejercicio fiscal 2013.

**c).- NOPOLO.-** En esta zona se propone mantener los valores catastrales vigentes durante el ejercicio fiscal 2013, en el ÁREA RESIDENCIAL DEL FRACCIONAMIENTO ZONA OESTE FONATUR, y por lo que respecta al polígono actual en breña, ubicado en zona turística desarrollo Nopoló y en la zona este en faja adjunta a la Zona Federal Marítimo Terrestre SE PROPONE REDUCIR UN 30% SOBRE EL FRENTE DE PLAYA Y DE UN 50% EN EL ÁREA NO DESARROLLADA PROYECTO RESIDENCIAL VILLAS DE MÉXICO Y SECCIÓN ESTE DEL PROYECTO AGUA VIVA, ADJUNTA AL CANAL Y SECCIÓN DEL CAMPO DE GOLF, quedando de la siguiente manera: el valor actual de \$6,000.00 por metro cuadrado sufre una reducción del 30% para quedar en \$4,200.00 metro cuadrado, y el valor catastral de \$4,500.00 sufre una reducción del 50%, para quedar en 2,250.00 metro cuadrado, reducción de valor que atiende dice la iniciativa al estado de avance de urbanización y falta de dotación de servicios.

**d) PUERTO ESCONDIDO.-** Se propone reducir en una primera etapa, UN APROXIMADO DEL 30% GLOBAL DEL VALOR DEL SUELO EN POLÍGONOS POR DESARROLLAR MISMOS QUE HAN SIDO SUJETAS A OPERACIONES REALES DE MERCADO, como a continuación se expone:



canales de navegación 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, valor actual \$6,000.00 metro cuadrado, valor que se propone \$4,200.00 por metro cuadrado.

En zona homogénea 01, zona Hotel Náutico, valor actual \$3,500.00 metro cuadrado, valor propuesto \$3,000.00 metro cuadrado.

En zona homogénea 02, zona Pueblo Náutico, valor actual \$2,500.00 metro cuadrado, valor propuesto \$2,000.00 metro cuadrado.

En banda de excepción 01, Zona Federal Marítimo Terrestre, valor actual \$6,000.00 metro cuadrado, valor propuesto \$4,200.00 metro cuadrado.

En banda de excepción 02, Puerto Escondido, valor actual \$1,500.00 metro cuadrado, valor propuesto \$1,000.00 metro cuadrado.

Valor de frontera de zonas 01 y 02, valor actual \$3,000.00 metro cuadrado, valor propuesto \$2,500.00 metro cuadrado.



**e).- ENSENADA BLANCA.-** No se modifican los valores catastrales en esta zona, conservándose los valores vigentes durante el ejercicio fiscal 2013, valor vigente de \$3,000.00 metro cuadrado en área de desarrollo hotelero proyecto denominado Villa del Palmar; \$1,000.00 metro cuadrado en el área desarrollada Vista Danzante y \$22,400 por hectárea en el área potencial de desarrollo entre faja costera y camino de acceso; \$28,000 por hectárea, sobre faja turística con profundidad de 100 metros en zonas desarrolladas colindantes con Zona Federal Marítimo Terrestre.

**f).- ISLA DEL CARMEN.-** Aun cuando no se dice, existe una reducción importante en los valores de suelo en esta zona, pues después de una profundidad de 100 metros se propone un valor por hectárea de \$220.00 por hectárea, manteniéndose el valor de \$28,000 pesos por hectárea en faja costera con profundidad de 100 metros.



**g).- CIUDAD DE LORETO.-** En general no se modifican los valores catastrales de suelo, conservándose los valores vigentes durante el ejercicio fiscal 2013, sin embargo, se aprecia una reducción de los valores catastrales de un 30% RUMBO AL NORTE DE COSTA DE ZONA URBANA DE LORETO: FAJA COSTERA RUMBO AL BAJO, con una valor actual de \$400.00 metro cuadrado, valor propuesto de \$280.00 metro cuadrado, MANTENIÉNDOSE LOS VALORES CATASTRALES EN VIALIDADES CON CARACTERÍSTICAS DE INFRAESTRUCTURA FUERA DE RANGO DE ZONAS HOMOLOGADAS, cuyos valores son los siguientes:

### **VALORES DE ZONAS HOMOLOGADAS**

ZH -01, El Jaral Viejo-La Pinta y Desarrollo Cimarrones, \$4,000.00 metro cuadrado.

ZH-02, Centro Histórico - Dársena, Marina-Hotel Oasis, Faja Costera Colonia Zaragoza \$1,500.00 metro cuadrado.

ZH-03, Fraccionamiento Fonatur, nuevos desarrollos residenciales, zona Hospital de Especialidades, Unidad Deportiva Panteón Municipal sobre Paseo Ugarte, \$1,200.00 metro cuadrado.

ZH-04, Colonia Centro –Unidad Deportiva, \$1,100.00 metro cuadrado.

ZH-05, Loma Miramar FONATUR, zona aledaña a Paseo Juan Manuel de Basaldua, \$1,000.00 metro cuadrado.

ZH-06, Colonia Exploradores, \$900.00 metro cuadrado.



ZH-06A, Colonia Burócratas, área habitacional ubicada adjunta a Colonia Exploradores, proyecto de vivienda INVI, \$600.00 metro cuadrado.

ZH-07, Zona Industrial, \$700.00 metro cuadrado.

ZH-08, Colonia Infonavit, \$600.00 metro cuadrado.

ZH-09, Colonia Zaragoza Centro, \$600.00 metro cuadrado.

ZH-010, Colonias Obrera y Zaragoza Oeste Aeropuerto, \$400.00 metro cuadrado.

ZH-011, Colonia Miramar - Litificación, Ejido Loreto-Frontera el Jaral, \$200.00 metro cuadrado.

ZH-011A y ZH-012, zonificación Conurbada, lotes provenientes del régimen ejidal en zona aeropuerto y oeste de Loreto, \$200.00 metro cuadrado.

ZH-11B, nueva zona habitacional promovida por el Gobierno del Estado a través del INVI, \$200.00 metro cuadrado.

ZH-011C, nuevo desarrollo ejidal habitacional, \$140.00 metro cuadrado.

ZH-012, zona litificación Ejido Loreto, aeropuerto y Ramal Carretero a San Javier \$200.00 metro cuadrado.

## **ZONA CENTRO**

### **ZONA HOMOLOGADA 02**

Callejón Pípila entre Calles Francisco I. Madero y López Mateos \$1,200.00 metro cuadrado



Calle Morelos entre Bravo y López Mateos \$1,200.00 metro cuadrado

Calle Ignacio Zaragoza entre Bravo y Jordán \$1,200.00 metro cuadrado.

Callejón Aldama entre Madero y Jordán \$1050.00 metro cuadrado.

Callejón Pajarito Fernández entre Colegio e Independencia \$1050.00 metro cuadrado.

Callejón Chino Davis intersecta Calle Davis entre Anastasio Carrillo y Constituyentes, \$900.00 metro cuadrado.

Callejón Vicente Guerrero entre Anastasio Carrillo y Constituyentes \$800.00 metro cuadrado.

Privada Ricardo Davis intersecta Calle Davis entre Anastasio Carrillo y Constituyentes \$900.00 metro cuadrado.

Calle Aviación entre Calle Davis y Madero, Madero y Pino Suarez \$900.00 metro cuadrado.

Las siguientes zonas homologadas, reducen su valor en relación al valor de zona homologada por tener características físicas de urbanización distintas.

**EN ZONA EL JARAL**  
**ZONA HOMOLOGADA 04**

Calle Santa Elvira entre Misioneros y Zapara y Pino Suarez, \$800.00 metro cuadrado.



Callejones Isla Monserrat y Coronados, \$800.00 metro cuadrado.

Calle Deportiva entre Calles Aldama y Tamaral \$800.00 metro cuadrado.

Calle Lucas Ventura, \$800.00 metro cuadrado.

### **ZONA INFONAVIT**

#### **ZONA HOMOLOGADA 08**

Calle Prolongación Ayuntamiento adjunto a la Carretera Transpeninsular \$1,620.00 metro cuadrado.

Calle Prolongación Eduardo Estrada entre Modesto Sánchez e Independencia, \$400.00 metro cuadrado.

### **COLONIA ZARAGOZA**

#### **EN ZONA HOMOLOGADA 09**

Callejón Mario Caverna, Juan Bareño Rafael Murillo, Martin Chino Fuerte, \$300.00 metro cuadrado.

#### **ZONA HOMOLOGADA 010**

Privadas Alejandro Talamantes, Enrique Murillo, Manuel Pelón Murillo, Francisco Álvarez, Ángel Bastida, Callejones Cacheno Murillo, Anastasio



Quintana, Ricardo Walli y Bordo de Protección Ignacio Amador \$300.00 metro cuadrado.

## **VALORES DE FRONTERA**

ZH-01 con ZH-02, \$2,750.00 metro cuadrado.

ZH-01 con ZH-08, \$2,300.00 metro cuadrado.

ZH-03 con ZH-02, \$1,350.00 metro cuadrado.

ZH-04 con ZH-02, \$1,300.00 metro cuadrado.

ZH-06 con ZH-02, \$1,200.00 metro cuadrado.

ZH-06 con ZH-04, \$1,050.00 metro cuadrado.

ZH-04 con ZH-03, \$1,150.00 metro cuadrado.

ZH-09 con ZH-02, \$1,050.00 metro cuadrado.

ZH-02 con ZH-010, \$950.00 metro cuadrado.

ZH-08 con ZH-04, \$850.00 metro cuadrado.

ZH-06 con ZH-010, \$650.00 metro cuadrado.

ZH-011 con ZH-05, \$600.00 metro cuadrado.

ZH-09 con ZH-010, \$500.00 metro cuadrado.

ZH-010 con ZH-011, \$300.00 metro cuadrado.

ZH-011 con ZH-08, \$400.00 metro cuadrado.

ZH-011 con ZH-01, \$2,100.00 metro cuadrado.



## **BANDAS DE EXCEPCION**

López Mateos, Malecón Costero en toda su extensión \$3,150.00 metro cuadrado.

Avenidas Benito Juárez y Salvatierra en toda su extensión \$1,800.00 metro cuadrado.

Del Hospital de Especialidades por Paseo Juan Manuel de Ugarte en toda su extensión hasta el Cementerio sobre Carretera Transpeninsular \$1,620.00 metro cuadrado.

Sobre Carretera Transpeninsular en Colonia Miramar en Fondo Legal Municipal \$1080.00 metro cuadrado.

Por Avenida Pargos, desde la Carretera hasta el CERESO, \$600.00 metro cuadrado.



**QUINTO.-** Es de precisarse que resulta clara la propuesta de Loreto, en el sentido de incentivar la venta de inmuebles con el propósito único de fortalecer las finanzas municipales, pues tal estrategia, seguramente reactivara la inversión en materia inmobiliaria, generando mayores ingresos a las arcas municipales a través de una mayor recaudación por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, lo que generara un mayor desarrollo turístico y consecuentemente incremento también de la recaudación por concepto de Impuesto Predial, lo cual indudablemente redundara en beneficio de los Loretanos, pues seguramente el Ayuntamiento brindara los servicios públicos a que esta obligado de acuerdo al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con mayor eficiencia, puntualizando además, que con esta propuesta no se afectan los ingresos a la población en general, tal y como se aprecia en el considerando CUARTO de este dictamen, habiéndose precisado por las autoridades catastrales de aquel Municipio, que actualmente las zonas cuya reducción del valor del suelo se propone, se encuentran sobre valuadas, y muy por encima de los valores de operación de compraventa, lo que no ha permitido hasta el día de hoy, que el Municipio de Loreto, pueda competir en materia turística con otros destinos del Estado y del País, razón que impulsó a la Comisión Técnica de Catastro ha proponer esta reducción, la cual como consta en el expediente relativo a esta iniciativa, fue aprobada por el Honorable Cabildo de Loreto, lo que en consecuencia crea convicción en esta Comisión que dictamina en el sentido de que son de aprobarse y se aprueban las Tablas



de Valores Catastrales de Suelo, Construcción e industriales propuestas por el Honorable Cabildo de Loreto, por lo que, 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**

### **EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

#### **DECRETA:**

**SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN E INDUSTRIALES QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE LORETO, BAJA CALIFORNIA SUR, APLICABLES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO DOS MIL CATORCE.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se aprueban las tablas de valores unitarios de suelo, construcción e industriales, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Loreto, Baja California Sur, aplicables para el Ejercicio Fiscal del año dos mil catorce, así como los planos correspondientes.

**DADO EN LA SALA DE COMISIONES DEL PODER LEGISLATIVO, LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE.**



**COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS FISCALES Y  
ADMINISTRATIVOS.**

**DIP. JUAN DOMINGO CARBALLO RUIZ  
PRESIDENTE**

**DIP. ALBERTO TREVIÑO ANGULO  
SECRETARIO**

**DIP. LUÍS MARTÍN PÉREZ MURRIETA  
SECRETARIO**