



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

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, YO, Arturo Aguiñaga Ramírez, Encargado del Despacho de la Secretaría General Municipal, hago **Constar y Certifico**:

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA SUR.
PRESENTE:**

Que derivado de la **Sesión Extraordinaria** de Cabildo número **48**, celebrada el día **21 de Octubre de 2010**, en la Sala de Sesiones "Profr. Juan Pedrín Castillo", dentro de los asuntos del orden del día se presentó para su análisis, discusión y en su caso aprobación EL PUNTO DE ACUERDO QUE PRESENTA LA C. MIRNA ARACELI XIBILLÉ DE LA PUENTE, PRESIDENTE MUNICIPAL, RELATIVO A LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES DE CLAVES CATASTRALES DE SUELOS Y CONSTRUCCIÓN PARA EL AÑO 2011; a lo cual se proveyó al tenor de lo siguiente:

PRIMERO.- EL DÍA 28 DE ENERO DEL PRESENTE AÑO, SE CONVOCO OFICIALMENTE A LA COMISIÓN TÉCNICA DE CATASTRO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 7 Y 8 DE LA LEY DE CATASTRO VIGENTE, A TRAVÉS DEL PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. X AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE CATASTRO, CON EL FIN DE PROGRAMAR LAS REUNIONES QUE SEAN NECESARIAS PARA ANALIZAR LAS TABLAS DE VALORES, ZONAS HOMOGÉNEAS, TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES ESPECIALES, YA QUE EL OBJETIVO ES EL INICIAR DE LOS TRABAJOS PARA ESTUDIAR CON TIEMPO Y TOMAR LOS ACUERDOS PARA EMPEZAR A TRABAJAR EN RELACIÓN A LAS BASES DEL 2011. EL OBJETIVO DE LA CONVOCATORIA TUVO LA FINALIDAD QUE LAS REUNIONES SE REALICEN CON TIEMPO FORMANDO CRITERIOS, SE HAN LLEVADO A CABO CATORCE REUNIONES ORDINARIAS ASÍ COMO TAMBIÉN SE LLEVO A CABO TRES RECORRIDO PARA LA VERIFICACIÓN FÍSICA DE LOS DESARROLLOS NUEVOS COMO DE LOS EXISTENTES, ANALIZANDO LA TOPOGRAFÍA DEL LUGAR Y LA TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN, YA QUE EL VALOR REAL DE ESTE CONCEPTO SOLO SE HA ACTUALIZADO CON EL ÍNDICE NACIONAL INFLACIONARIO Y EL VALOR ESTA MUY POR DEBAJO DEL VALOR DE MERCADO COMO LO ESTABLECE EL QUINTO TRANSITORIO DEL ARTICULO 115 CONSTITUCIONAL PUBLICADO EN 1999.

LAS REUNIONES ORDINARIAS SE LLEVARON A CABO EN LAS FECHAS SIGUIENTES:



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

28.-	29 DE ENERO	PRIMERA SESIÓN ORDINARIA
02.-	18 DE FEBRERO	SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
03.-	05 DE MARZO	TERCERA SESIÓN ORDINARIA
04.-	25 DE MARZO	CUARTA SESIÓN ORDINARIA
05.-	22 DE ABRIL	QUINTA SESIÓN ORDINARIA
06.-	13 DE MAYO	SEXTA SESIÓN ORDINARIA
07.-	27 DE MAYO	SÉPTIMA SESIÓN ORDINARIA
08.-	17 DE JUNIO	OCTAVA SESIÓN ORDINARIA
09.-	15 DE JULIO	NOVENA SESIÓN ORDINARIA
10.-	29 DE JULIO	DECIMA SESIÓN ORDINARIA
11.-	19 DE AGOSTO	DECIMA PRIMER SESIÓN ORDINARIA
12.-	26 DE AGOSTO	DECIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
13.-	09 DE SEPTIEMBRE	DECIMA TERCER SESIÓN ORDINARIA
14.-	23 DE SEPTIEMBRE	DECIMA CUARTA SESIÓN ORDINARIA

SEGUNDO.- DURANTE LOS TRABAJOS DE LA COMISIÓN TÉCNICA ANTERIOR QUE SE LLEVO A CABO EN EL 2009, SE ANALIZARON TRES PROPUESTAS ENFOCADAS A HOMOLOGAR LOS VALORES CATASTRALES A LOS DE MERCADO ACATANDO EL MANDATO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CON EL PROPÓSITO DE RECONOCER Y RESPETAR LA AUTONOMÍA MUNICIPAL Y LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS E IRREPETIBLES DE CADA AYUNTAMIENTO, ES NECESARIO MODERNIZAR Y ACTUALIZAR EL MARCO JURÍDICO DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, DOTANDO DE UNA LEY DE HACIENDA CON NUEVOS SERVICIOS CATASTRALES ASÍ COMO DE LA HOMOLOGACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES QUE DE ACUERDO CON LO ESTIPULADO EN EL PÁRRAFO CUARTO DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115,

COMISIÓN TÉCNICA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2011

I.-DURANTE LA PRESENTE COMISIÓN SE HAN LLEVADO A CABO DIVERSAS ACCIONES QUE VAN ENFOCADAS AL ANÁLISIS PROFUNDO DE LOS VALORES CATASTRALES QUE SON APLICABLES PARA EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL ASÍ COMO TAMBIÉN REGULA LOS VALORES DE OPERACIONES INMOBILIARIAS ESTABLECIENDO LOS LIMITES PARA TOMAR COMO BASE LOS IMPUESTOS COMO EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES (IMPUESTO MUNICIPAL).

EL MÉTODO DE TRABAJO UTILIZADO POR LA COMISIÓN TÉCNICA ES A BASE DE CRONOGRAMAS DE ACTIVIDADES ASÍ LA COSAS QUE EL PRIMER RECORRIDO SE LLEVO A CABO DONDE SE



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

ENCUENTRA EL DISTRIBUIDOR VIAL EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA CASETA DE COBRO, ACTUALMENTE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO UN OCHENTA POR CIENTO DESDE EL CAMINO AL COLEGIO HASTA LA ALTURA DE JULIA NAVARRETE PARA ENTRONCARSE CON LA CALLE BARLOVENTO.

II.- EL SEGUNDO RECORRIDO.- SE LLEVO A CABO POR LA ZONA DE LAGUNA HILLS EL DÍA LUNES 12 DE ABRIL, INICIANDO A LAS 8:00 HORAS A PETICIÓN DEL FRACCIONADOR, EL OBJETIVO ERA EL VER LA CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO POR LO QUE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN VALORARON E HICIERON SUS COMETARIOS.

III.- TERCER RECORRIDO.- ESTE RECORRIDO SE LLEVO POR LA ZONA DE ROLING HILLS Y CABO ESCONDIDO EL DÍA SÁBADO 08 DE MAYO, INICIANDO A LAS 8:00 HORAS, ASÍ MISMO SE ANALIZO BAJO EL MISMO CRITERIO DEL ANTERIOR RECORRIDO.

IV.- OTRO DE LOS TEMAS ES QUE SE PROPUSIERON ES TOMAR EL TEMA DE LOS PREDIOS SUBURBANOS O DE LOS PREDIOS QUE ESTÁN EN LA MANCHA URBANA MAS SIN EMBARGO ESTÉN ALEJADOS DE LOS SERVICIOS Y LOS COBROS SON NORMALES COMO CUALQUIER OTRO PREDIO POR LO QUE LO PROPONE PLATICAR EL TEMA.

SE PRESENTÓ A LOS INTEGRANTES SU ESTUDIO REALIZADO, CITANDO EL REGLAMENTO DE CATASTRO EN SU ARTÍCULO 20, AL CUAL SE REFIERE LAS BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES, POR LO QUE HACE REFERENCIA A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS O DE INFRAESTRUCTURA, POR LO QUE REALIZO UNA ENCUESTA CON MIEMBROS DEL COLEGIO DE INGENIEROS Y DE LA ASOCIACIÓN DE PERITOS VALUADORES CON LOS RESULTADOS SIGUIENTES:

ENCUESTA:

CALIFICA EN PORCENTAJE SEGÚN TU APRECIACIÓN, LOS SIGUIENTES ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS, PARA CALIFICAR UN TERRENO URBANO EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS.

		EJEMPLO	
		%	%
INFRAESTRUCTURA	1	AGUA POTABLE	35
	2	DRENAJE	15
	3	VIALIDADES TERRACERIA PAVIMENTO	5 15



No. Certificación: 0404
 No. Acta de Sesión: 48 EXT.
 Fecha de Sesión: 21/10/2010
 Acuerdo: RELATIVO A LAS
 TABLAS DE VALORES DE
 CLAVES CATASTRALES DE
 SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
 PARA EL AÑO 2011.

SERVICIOS PÚBLICOS	4	GUARNICIONES Y BANQUETAS	5	
	5	PARQUES PÚBLICOS Y JARDINES	5	
	6	SERVICIOS DE LIMPIA	10	
	7	VIGILANCIA	5	
	8	ALUMBRADO PUBLICO	5	
		SUMA	100	0

YA CON LOS RESULTADOS DE LAS PERSONAS QUE RESPONDIERON LA ENCUESTA SE PRESENTA LOS DATOS REGISTRADOS;

	AGUA POTABLE	DRENAJE	VIALIDADES		GUARNICIONES Y BANQUETAS	PARQUES PUB Y JARDINES	SERVICIOS DE LIMPIA	VIGILANCIA	ALUMBRADO PUBLICO
			TERRACERIA	PAVIMENTO					
PROMEDIO	34.22	14.29	4.52	11.59	4.38	5.60	10.55	7.84	6.96
MODA	40	15	5	15	5	5	10	5	5
MODA GEOMETRICA	33.29	13.84	4.02	10.53	3.92	5.23	9.97	7.06	6.53
MEDIA ARMONICA	32.26	13.41	3.18	9.40	3.39	4.85	8.40	6.42	6.12
MÁXIMO	45	25	10	20	10	10	15	15	10
MÍNIMO	18	10	0.5	5	1	2	1	2.5	2.5

ASÍ MISMO SE COMENTA QUE UNA ZONA HOMOGÉNEA SE DESIGNA TOMANDO EN CUENTA LOS SERVICIOS BÁSICOS QUE CUENTEN, POR LO QUE LA IDEA ES QUE DE ACUERDO A LOS RANGOS DE INFRAESTRUCTURA QUE CUMPLA CON LOS OCHO CONCEPTOS SE APLIQUE LA ZONA AL CIENTO POR CIENTO Y EN EL CASO DE QUE NO SE CUENTE EN LA ZONA HOMOGÉNEA CON ALGÚN O ALGUNOS DE LOS CONCEPTOS DE LOS SERVICIOS SE PROPUSO QUE APLIQUE UN DEMERITO, YA QUE POR EL MOMENTO NO ES EL TIEMPO PARA PROPONER UNA REFORMA A LA LEY DE CATASTRO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA ZONA SUBURBANA.

PRIMER PROPUESTA #01:

ASÍ MISMO, A PARTIR DE LA DECIMA PRIMER SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE FECHA 19 DE AGOSTO DEL PRESENTE AÑO, SE PRESENTO LA PROPUESTA DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS DE LOS CABOS A.C. YA INICIANDO CON LA PRESENTACIÓN, MISMA QUE SE



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

TRANSCRIBE A CONTINUACIÓN:

“ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES DE LOS CABOS”

I.- ANTECEDENTES:

EL IMPUESTO PREDIAL ES EL GRAVAMEN QUE RECAE SOBRE LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. TODO IMPUESTO, PARA SU CÁLCULO, CONTIENE UNA ESTRUCTURA CON ELEMENTOS BÁSICOS, LOS CUALES SE ESTABLECEN EN LA LEY FISCAL RESPECTIVA.

EL IMPUESTO PREDIAL SE CALCULA TOMANDO COMO BASE EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE.

EL VALOR CATASTRAL DE UN INMUEBLE SE DETERMINA CALCULANDO LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y LA CONSTRUCCIÓN Y MULTIPLICANDO ESTOS POR LA SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN.

LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE HOMOGENEIDAD QUE DEBERÁ TENER UNA ZONA CATASTRAL SON LAS SIGUIENTES:

- TOPOGRAFÍA
- ESTADO Y TIPO DE DESARROLLO URBANO.
- SERVICIOS PÚBLICOS Y SU CALIDAD.
- ÍNDICE SOCIOLÓGICO.
- DENSIDAD DE POBLACIÓN.
- USO DE SUELO.

EL SISTEMA DE VALUACIÓN CATASTRAL DE INMUEBLES TIENE COMO BASE LAS CARACTERÍSTICAS

PREDOMINANTES EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DENOMINADA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR (ZHV) Y TOMARÁ COMO REFERENCIA LOS VALORES DE MERCADO DEL SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.

LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR ES LA DELIMITACIÓN CONSTITUIDA POR UN CONJUNTO DE MANZANAS QUE CUALITATIVA Y CUANTITATIVAMENTE TIENEN COMO CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD; USO DEL SUELO; LA EXISTENCIA, LA CALIDAD Y LA DISPONIBILIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO; NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN; TIPO Y CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES Y VALORES UNITARIOS DE SUELO.

ESTO IMPLICA QUE LOS PREDIOS QUE CUENTEN CON UNA MEJOR UBICACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEBIERAN DE PAGAR UN MAYOR IMPUESTO PREDIAL.

II.- PROBLEMÁTICA:

ES UN HECHO, LA CRISIS ECONÓMICA ES MUNDIAL Y HA LLEGADO A TODOS LOS RINCONES DEL PLANETA Y ESTÁ AFECTANDO TODOS LOS ÁMBITOS Y SECTORES



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

ECONÓMICOS, INCLUYENDO, DESDE LUEGO, EL SECTOR INMOBILIARIO. SIN EMBARGO, ASÍ COMO SON VARIADAS LAS CAUSALES DEL ENTORNO ECONÓMICO QUE ESTAMOS EXPERIMENTANDO, TAMBIÉN EXISTEN VARIOS FACTORES A CONSIDERAR QUE DEJAN VER UNA LUZ AL FINAL DEL TÚNEL, POR MÁS PEQUEÑA QUE SEA.

DE INICIO PODEMOS SEÑALAR COMO PRINCIPAL CULPABLE EL COLAPSO DE LAS HIPOTECAS EN LOS ESTADOS UNIDOS. LAS LLAMADAS HIPOTECAS SUBPRIME, ORIENTADAS A CLIENTES CON ESCASA SOLVENCIA, POR LO CUAL EL RIESGO DE IMPAGO ES MUCHO MAYOR AL DE CUALQUIER OTRO CRÉDITO. ESTO HIZO ACCESIBLE LA COMPRA-VENTA ESPECULATIVA A MERCADOS QUE NORMALMENTE NO PODRÍAN NI SIQUIERA ADQUIRIR UNA CASA PROPIA, MUCHO MENOS ESTAR INVIRTIENDO DINERO QUE NO TENÍAN EN BIENES INMUEBLES. ADEMÁS DE QUE DICHA ESPECULACIÓN ESTUVO ACOMPAÑADA DE UN GRAN APALANCAMIENTO,

ESTO ES, CON CARGO A HIPOTECAS QUE, AL VENDERSE, ERAN CANCELADAS PARA VOLVER A COMPRAR OTRA CASA CON UNA NUEVA HIPOTECA, SIN FINANCIARSE AMBAS OPERACIONES MEDIANTE UNA HIPOTECA PUENTE.

DICHO EN PALABRAS MÁS SIMPLES, LOS COMPRADORES INVERTÍAN DINERO IMAGINARIO ESPERANDO OBTENER GANANCIAS REALES. ESTE FRENESÍ DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CONLLEVÓ A UN INCREMENTO SIN PRECEDENTES DE LA DEMANDA, Y POR ENDE, UNA ELEVACIÓN EN LOS PRECIOS SOBREVALUADOS, Y POR LO TANTO, DE LA DEUDA.

LO CUAL, A SU VEZ, TRAJO COMO CONSECUENCIA EL CRECIMIENTO INCONTROLADO DE LA OFERTA, CAUSANDO EL INCREMENTO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN, CONDOMINIOS, RESIDENCIALES, CASAS, LOTES, ETC. SATURANDO EL MERCADO CON PROPIEDADES A PRECIOS SOBRE INFLADOS E IRREALES Y REBASANDO LA DEMANDA QUE ANTERIORMENTE LA SUPERABA.

EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE DE 2007 Y EL PRIMERO DE 2008, LAS PRINCIPALES EMPRESAS INMOBILIARIAS DE LA ZONA DE LOS CABOS VIERON REDUCIDAS SUS VENTAS DE MANERA CONSIDERABLE.

DESDE LOS INICIOS DE 2008 LOS PRINCIPALES MEDIOS DE COMUNICACIÓN DABAN POR SEGURA UNA GRAVE CRISIS EN EL SECTOR INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN. POR SU PARTE, EL SECTOR DE LA COMPRAVENTA DE SUELO EXPERIMENTÓ, DURANTE EL PRIMER CUATRIMESTRE DE 2008 UNA FUERTE CONTRACCIÓN, CON UN DESCENSO DE LAS VENTAS DE CERCA DEL 100%. EN CONCRETO, SE HABLA DE UN "DESPLOME" DEL MERCADO INMOBILIARIO EN UN CONTEXTO DE CRISIS FINANCIERA NACIONAL E INTERNACIONAL.

ESTA SITUACIÓN SE CONTINUÓ PRESENTANDO DURANTE EL RESTO DEL AÑO 2008 Y TODO EL 2009.

PARA 2010 SE CONTEMPLA UNA MEJORÍA GRADUAL EN EL MERCADO TURÍSTICO, INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN, PERO DIFÍCILMENTE PODRÁ LLEGAR A LOS



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

NIVELES QUE ESTOS MERCADO TENÍAN EN EL 2007, AL INICIO DE LA CRISIS GLOBAL.

EL RESULTADO DE ESTA RECESIÓN ECONÓMICA HA OBLIGADO A TODOS LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE LOS CABOS A TOMAR MEDIDAS DRÁSTICAS COMO LA REDUCCIÓN O PARALIZACIÓN TOTAL DEL RITMO DE TRABAJO, BUSCANDO PRIMORDIALMENTE LA OPTIMACIÓN DE LOS ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS.

LOS DESARROLLOS EN PROCESO Y EN INCIPIENTE OPERACIÓN, DEPENDEN DE LOS FLUJOS QUE PRODUCEN LAS VENTAS PARA CONSTRUIR Y MANTENER LAS OBRAS QUE REQUIERE SU DESARROLLO INMOBILIARIO.

AUNADO A ESTAS MEDIDAS SE HA ESTADO PRESENTANDO OTRA PROBLEMÁTICA QUE AGRAVA LA SITUACIÓN FINANCIERA DE ESTOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

ESTA PROBLEMÁTICA ES LA OPERACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS QUE YA HAN SIDO DESARROLLADAS.

ESTAS ACTIVIDADES SON PARTE DE LOS COMPROMISOS QUE EL DESARROLLADOR HA ESTABLECIDO CON LOS CLIENTES QUE LE HAN COMPRADO Y TAMBIÉN ES PARTE IMPORTANTE DE LA BUENA IMAGEN QUE EL DESARROLLADOR QUIERE MANTENER EN SU PROYECTO.

ALGUNOS DESARROLLOS REPORTAN PARA EL EJERCICIO 2010 CERO VENTAS DE LOTES EN INVENTARIO.

TODOS LOS AGREMIADOS, SIN EXCEPCIÓN, HAN TENIDO QUE DESACELERAR EL PROCESO DE DESARROLLO DE SUS PROYECTOS. ALGUNOS INCLUSIVE HASTA DETENERLO POR COMPLETO.

LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO Y DE SERVICIOS URBANOS ESTÁN RESULTANDO MAS ALTOS DE LO PROYECTADO, DEBIDO TANTO A LA FALTA DE INGRESOS PRODUCTO DE LAS VENTAS COMO A LA CRECIENTE CARTERA VENCIDA QUE TIENEN LOS LOTES VENDIDOS A CRÉDITO Y LAS CUOTAS DE LAS ASOCIACIONES DE CONDÓMINOS.

ES NECESARIO HACER HINCAPIÉ EN QUE LA AFLUENCIA A LOS CAMPOS DE GOLF ES MUY INFERIOR A LA CAPACIDAD QUE SE TIENE, POR LO QUE EL COSTO DE MANTENIMIENTO ERRADICA CUALQUIER UTILIDAD ESPERADA. LA MAYORÍA DE LOS CAMPOS DE GOLF ESTÁN TRABAJANDO CON NÚMEROS ROJOS.

ADICIONAL A LOS COSTOS QUE IMPLICA ESTA OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, SE ENCUENTRA EL HECHO DE QUE DEBIDO A LA SITUACIÓN DE CRISIS QUE CONTINUAMOS VIVIENDO, EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL SE HA VUELTO UNA CARGA FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA MUY DIFÍCIL DE SOBRELLEVAR.

CON EL SISTEMA ACTUAL DE CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL, EL DESARROLLADOR SE VE OBLIGADO A PAGAR EL MISMO IMPUESTO PARA ÁREAS QUE YA TIENEN DESARROLLO QUE POR LAS ÁREAS QUE AÚN NO LO TIENEN.

ESTO HA GENERADO QUE LA GRAN MAYORÍA DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS NO



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

ESTÉN PAGANDO EN SU TOTALIDAD ESTE IMPUESTO MUNICIPAL, YA QUE LOS ESCASOS RECURSOS CON QUE CUENTAN SE DESTINAN A SU NÓMINA Y A ESTOS GASTOS DE OPERACIÓN.

POR OTRO LADO, SIEMPRE HABRÁ COMPRADORES E INVERSIONISTAS EN BUSCA DE LA MEJOR OPORTUNIDAD, LA MEJOR INVERSIÓN, EL MEJOR PRECIO. LO CUAL NOS LLEVA A LA MÁS OBVIA Y ÚNICA SOLUCIÓN POSIBLE A CORTO PLAZO, POR MÁS SIMPLE Y TRILLADA QUE PAREZCA: BAJAR LOS PRECIOS DE LAS PROPIEDADES, Y QUIEN LOS BAJE PRIMERO SALDRÁ GANANDO A LARGO PLAZO, PORQUE LOS PRECIOS INEVITABLEMENTE TENDRÁN QUE BAJAR Y VAN A BAJAR.

PERO EL TEMOR Y EL RECELO QUE ESTA CRISIS DEJÓ EN LOS INVERSIONISTAS NO HA PERMITIDO QUE ESTO SUCEDA.

PERO TARDE O TEMPRANO ESTO SUCEDERÁ

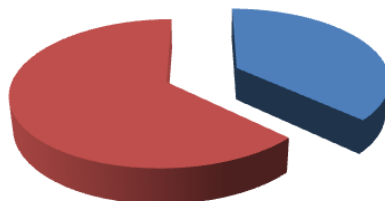
III.- ANÁLISIS:

POR TODO LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, LA **ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y DESARROLLADORES TURÍSTICOS INMOBILIARIOS DE LOS CABOS** ESTÁ REALIZANDO UN TRABAJO CONSENSADO ENTRE SUS AGREMIADOS, QUE FUNDAMENTARÁ ESTA PROPUESTA PARA INCENTIVAR DE ALGUNA MANERA LA PRESERVACIÓN DE LOS DESARROLLOS EN PROCESO O EN INCIPIENTE OPERACIÓN, Y LA JUSTA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS POR PARTE DEL MUNICIPIO.

CON LA FINALIDAD DE BUSCAR ALTERNATIVAS QUE AYUDEN A REDUCIR LA PROBLEMÁTICA DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL SE LLEVÓ A CABO UN ANÁLISIS DE LAS ÁREAS QUE CUENTAN CON INFRAESTRUCTURA URBANA Y LAS QUE NO LA TIENEN EN CADA DESARROLLO INMOBILIARIO DE LOS CABOS.

EL RESULTADO SE PUEDE VER EN LA SIGUIENTE GRAFICA.

SUPERFICIES





No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

Superficie con desarrollo
Superficie sin desarrollo

En términos generales podremos hablar de que mas del 60% de la superficie de un desarrollo inmobiliario en Los Cabos se encuentra sin ningún tipo de servicios urbanos.

La superficie restante, casi un 40%, se encuentra desarrollada. Es decir, cuenta ya con redes de agua potable, de drenaje sanitario, de electricidad y telefonía, vialidades, seguridad y vigilancia, etc.

PARTE IMPORTANTE DE ESTA SUPERFICIE DESARROLLADA SE HA VENDIDO Y POR LO TANTO SE HA TRANSMITIDO LA PROPIEDAD.

PARA EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO UNA SUPERFICIE QUE CUENTE CON INFRAESTRUCTURA URBANA DEBE DE SER MANTENIDA SIN IMPORTAR SI LOS LOTES QUE SE UBICAN EN ESA ZONA HAN SIDO VENDIDOS O NO. ASÍ QUE VOLVIMOS A LA PROBLEMÁTICA DE LOS COSTOS DE OPERACIÓN.

LA FORMA DE CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL MEDIANTE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR (ZHV), NO HACE DISTINGOS ENTRE ÁREAS CON DESARROLLO Y LAS QUE NO LAS TIENEN. ES DECIR UNA SECCIÓN O PARCELA DE UN DESARROLLO PUEDE CONTAR CON SERVICIOS EN UNA O VARIAS ETAPAS PERO LAS SUBSECUENTES NO LAS TIENEN Y TODA LA SECCIÓN O PARCELA ESTA INSCRITA EN UNA ZHV ESPECIFICA POR LO QUE EL VALOR CATASTRAL ES EL MISMO.

ESTO HA GENERADO QUE SE PAGUE UN IMPUESTO SIMILAR POR LOTES QUE CUENTAN CON TODOS LOS SERVICIOS URBANOS Y POR LOS QUE NO CUENTAN CON NADA, ES DECIR, QUE ESTÁN EN BREÑA.

DEBEMOS DE RECORDAR QUE LA FINALIDAD DEL IMPUESTO PREDIAL ES ALLEGARLE RECURSOS AL MUNICIPIO PARA QUE PUEDA CUBRIR PRIMORDIALMENTE LOS GASTOS DE ALUMBRADO, RECOLECCIÓN DE BASURA, BARRIDO DE CALLES, VIGILANCIA Y SEGURIDAD, BACHEO, ASÍ COMO LA CREACIÓN DE REDES DE AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, ELECTRICIDAD, ETC.

EN EL CASO DE UN LOTE QUE SE UBICA EN UN DESARROLLO INMOBILIARIO TODOS ESTOS COSTOS LOS EROGA EL DESARROLLADOR SIN QUE EL MUNICIPIO PARTICIPE EN



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

ELLOS.

ESTO SIGNIFICA QUE SE PAGA UN IMPUESTO CUYA FINALIDAD ES LA CREACIÓN DE SERVICIOS URBANOS Y QUE ÉSTOS LE CUESTAN AL DESARROLLADOR.

EL MUNICIPIO DE LOS CABOS TIENE IMPORTANTES FUENTES DE INGRESOS POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL. EL QUE PAGAN LOS HOTELES, EL QUE PAGAN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y LOS QUE PAGAN LOS LOTES EN GENERAL.

COMO SE MENCIONÓ ANTERIORMENTE ESTE IMPUESTO SE HA VUELTO UNA CARGA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA MUY DIFÍCIL DE LLEVAR, YA QUE LAS VENTAS DE TERRENOS EN GENERAL SE HAN VISTO PARALIZADAS DESDE HACE MÁS DE UN AÑO Y ESTO NO GENERA INGRESOS PARA LOS DESARROLLOS.

IV.- PROPUESTA:

CON LA FINALIDAD DE ENCONTRAR UNA SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA SEÑALADA Y QUE BENEFICIE TANTO AL MUNICIPIO COMO AL DESARROLLADOR INMOBILIARIO SE PLANTEA LA SIGUIENTE PROPUESTA:

ESTABLECER LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR QUE DENOMINAMOS ZHV 18 QUE COMPRENDA LAS ÁREAS SIN DESARROLLAR DENTRO DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO.

PARA QUE UNA SECCIÓN O PARCELA QUE SE ENCUENTRE DENTRO DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO PUEDA SER CONSIDERADA EN ESTA ZHV 18, DEBERÁ DE CUMPLIR CON CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES:

- a) PERTENECER A UN DESARROLLO INMOBILIARIO ESTABLECIDO.
- b) NO CONTAR CON NINGÚN SERVICIO URBANO.
- c) QUE EL DESARROLLADOR NO HAYA TRANSFERIDO LA PROPIEDAD.
- d) NO IMPORTA SI CUENTA CON ALGUNA SUBDIVISIÓN O UN RÉGIMEN DE CONDOMINIO.
- e) CUANDO EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO TRANSFIERA LA PROPIEDAD MEDIANTE UNA ESCRITURA PÚBLICA, LA DIRECCIÓN DE CATASTRO CONSIDERARÁ EL LOTE COMO DESARROLLADO Y SE TRANSFIERA A LA ZHV QUE LE CORRESPONDA. A PARTIR DE ESTE PUNTO EL IMPUESTO PREDIAL LO DEBERÁ DE CUBRIR EL ADQUIRENTE.
- f) EL VALOR CATASTRAL QUE SE PROPONE A ESTA NUEVA ZHV 18.

CON ESTA PROPUESTA SE BUSCA DAR UN RESPIRO A LA CARGA FINANCIERA QUE HOY DÍA ES EL IMPUESTO PREDIAL, PERO TAMBIÉN PERMITE CONTEMPLAR QUE EL MUNICIPIO CONTINUARÁ RECIBIENDO IMPORTANTES INGRESOS POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS Y OTROS QUE VIENEN APAREJADOS CON LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS COMO SON ISABI, DERECHOS



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

REGISTRALES, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, ETC.
HACIENDO EL EJERCICIO DE CONSIDERAR LAS ÁREAS SIN DESARROLLO COMO ZHV 18, SE PUEDE DETERMINAR QUE PARA LO DESARROLLADORES INMOBILIARIOS HABRÁ UNA DISMINUCIÓN DE APROXIMADAMENTE EL 35% DEL IMPORTE DEL PREDIAL QUE SE PAGA ESTE AÑO POR LAS ÁREAS SIN DESARROLLO.

ESTE PLANTEAMIENTO GENERARÁ UN COMPROMISO DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS CON LAS AUTORIDADES CATASTRALES Y MUNICIPALES EN CUANTO A LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.

EL PRESIDENTE DE LOS DESARROLLADORES EL C. GENARO RUIZ, AGRADECE A LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN QUE SE DE LA OPORTUNIDAD DE PRESENTAR LA PROPUESTA, YA QUE NO ES GRATO PARA ELLOS HACERLO PERO TIENEN QUE BUSCAR ALTERNATIVAS, LA CARGA ADMINISTRATIVAS SON MUY PESADAS POR LO QUE PIDEN EL APOYO DE LA COMISIÓN, EN SÍ, UNA VEZ ANALIZADO LAS ZONAS DE LOS DESARROLLOS QUE HAN PRESENTADO SU INFORMACIÓN, Y DESPUÉS DE QUE LOS PRESENTES HAN EXPRESADO SUS ARGUMENTOS RESPECTO A ESTE TEMA, SE HA LLEGADO AL ACUERDO QUE SE APLIQUE LA ZONA HOMOGÉNEA 18 A LOS DESARROLLOS CON LOTES QUE NO PUEDAN COMERCIALIZAR POR LA RECISIÓN ECONÓMICA O QUE NO TENGAN NINGUNA INFRAESTRUCTURA Y EN FORMA PARTICULAR CADA INTERESADO PUEDA SOLICITAR ALGÚN DEMERITO DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS, ESTO SOLO SERÁ APLICADO PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO FISCAL. POR LO QUE SE SOMETE A VOTACIÓN Y SE ACUERDA POR UNANIMIDAD.

SE MODIFICA LAS OBSERVACIONES 6, 7 DEL PLANO 24:

6.- CAMPO DE GOLF: LOS CAMPOS DEL GOLF DE UN ÁREA NO MAYOR DE 80 HECTÁREAS Y 18 HOYOS PAGARÁN A UN VALOR DE 93.00 PESOS M.N. METRO CUADRADO COMO ZONA ESPECIAL DE VALOR 21 APLICANDO LA TASA 4.6 AL MILLAR, CUANDO UN CAMPO DE GOLF, SU ÁREA SEA MAYOR DE 80 HECTÁREAS PERO QUE NO CUENTEN CON MAS DE 18 HOYOS, SE APLICARA UN FACTOR DE DEMERITO A LA SUPERFICIE RESTANTE SEGÚN EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA PERITOS VALUADORES DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS. EN EL CASO DE LOS DESARROLLOS QUE TENGAN 2 O MÁS CAMPOS DE GOLF NO SE APLICARA ESTE DEMÉRITO.

7.- LOS VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2011, SE APLICARÁ EL FACTOR DEL ÍNDICE NACIONAL INFLACIONARIO DE PRECIOS AL CONSUMIDOR ESTIMADO EN UN (5) CINCO POR CIENTO PARA FINES DE ACTUALIZACIÓN, ASI MISMO SE APRUEBA SE APLIQUE LA ZONA HOMOGÉNEA 18 A LOS DESARROLLOS CON LOTES QUE NO PUEDAN COMERCIALIZAR POR LA RECISIÓN ECONÓMICA O QUE NO TENGAN NINGUNA INFRAESTRUCTURA, DEBERÁ DE CUMPLIR CON CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES:

a) PERTENECER A UN DESARROLLO INMOBILIARIO ESTABLECIDO.

b) NO CONTAR CON NINGÚN SERVICIO URBANO.



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

- c) **QUE EL DESARROLLADOR NO HAYA TRANSFERIDO LA PROPIEDAD.**
- d) **NO IMPORTA SI CUENTA CON ALGUNA SUBDIVISIÓN O UN RÉGIMEN DE CONDOMINIO.**
- e) **CUANDO EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO TRANSFIERA LA PROPIEDAD MEDIANTE UNA ESCRITURA PÚBLICA, LA DIRECCIÓN DE CATASTRO CONSIDERARÁ EL LOTE COMO DESARROLLADO Y SE TRANSFIERA A LA ZHV QUE LE CORRESPONDA. A PARTIR DE ESTE PUNTO EL IMPUESTO PREDIAL LO DEBERÁ DE CUBRIR EL ADQUIRENTE.**

ESTE PLANTEAMIENTO GENERARÁ UN COMPROMISO DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS CON LAS AUTORIDADES CATASTRALES Y MUNICIPALES EN CUANTO A LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. ESTO SOLO SERÁ APLICADO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2011.

SEGUNDA PROPUESTA #02:

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE CATASTRO, APLICAR LOS VALORES CATASTRALES DEL 2009 Y LAS TASAS IMPOSITIVAS DE ESE EJERCICIO, SE VOLVERÁN A APLICAR PARA EL EJERCICIO FISCAL 2011, POR LO QUE SE APROBÓ POR UNANIMIDAD.

PROPONIÉNDOSE DE LA SIGUIENTE MANERA:

ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR Y VIALIDADES ESPECIALES 2011

2010		PORPUESTA 2011	
Z.H.V.	VALOR EN MT2.	Z.H.V.	VALOR EN MT2.
1	5,398.00	1	2,834.00
2	4,380.00	2	2,300.00
3	3,378.00	3	1,773.00
4	2,766.00	4	1,452.00
5	2,488.00	5	1,306.00
6	2,166.00	6	1,137.00
7	1,964.00	7	1,031.00
8	1,654.00	8	868.00



No. Certificación: 0404
 No. Acta de Sesión: 48 EXT.
 Fecha de Sesión: 21/10/2010
 Acuerdo: RELATIVO A LAS
 TABLAS DE VALORES DE
 CLAVES CATASTRALES DE
 SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
 PARA EL AÑO 2011.

9	1,350.00	9	709.00
10	1,110.00	10	583.00
11	1,010.00	11	530.00
12	902.00	12	474.00
13	756.00	13	397.00
14	678.00	14	356.00
15	466.00	15	245.00
16	404.00	16	212.00
17	332.00	17	174.00
18	232.00	18	122.00
19	204.00	19	107.00
20	166.00	20	87.00
21	178.00	21	93.00

PREDIOS RÚSTICOS:

VALORES DE ZONAS RÚSTICAS 2011

ZONAS RÚSTICAS	VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N. POR Ha. DE TERRENO
HUERTOS DE 1a.	7,200
HUERTOS DE 2da.	4,365
TERRENOS DE REGADÍOS DE 1a.	4,912
TERRENOS DE REGADÍOS DE 2da.	1,473
TERRENOS DE TEMPORAL DE 1a.	274
TERRENOS DE TEMPORAL DE 2a.	137
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 1a.	164
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 2a.	81
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 3a.	28

VALORES DE ZONAS RÚSTICAS 2010

ZONAS RÚSTICAS	VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N. POR Ha. DE TERRENO
HUERTOS DE 1a.	13,714
HUERTOS DE 2da.	8,314
TERRENOS DE REGADÍOS DE 1a.	9,356
TERRENOS DE REGADÍOS DE 2da.	2,806
TERRENOS DE TEMPORAL DE 1a.	522
TERRENOS DE TEMPORAL DE 2a.	260
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 1a.	312
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 2a.	154
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 3a.	54



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

2010	
TIPOLOGIA	VALOR EN MT2.
ALBERCA	1,866.00
ANDADOR	0.00
ANTIG_O ECONOMICO BUENO	402.00
ANTIG_O ECONOMICO MALO	246.00
ANTIG_O ECONOMICO REGULAR	360.00
ANTIG_O MEDIO BUENO	594.00
ANTIG_O MEDIO MALO	444.00
ANTIG_O MEDIO REGULAR	496.00
ANTIG_O SUPERIOR BUENO	838.00
ANTIG_O SUPERIOR MALO	644.00
ANTIG_O SUPERIOR REGULAR	742.00
AUTOCONSTRUCCION ECON. BUENO	396.00
AUTOCONSTRUCCION ECON. MALO	280.00
AUTOCONSTRUCCION ECON. REGULAR	346.00
AUTOCONSTRUCCION MEDIO BUENO	546.00
AUTOCONSTRUCCION MEDIO MALO	452.00
AUTOCONSTRUCCION MEDIO REGULAR	496.00
AUTOCONSTRUCCION SUPERIOR BUENO	988.00
AUTOCONSTRUCCION SUPERIOR MALO	794.00
AUTOCONSTRUCCION SUPERIOR REGULAR	888.00
BARDA	0.00
CANCHA DEPORTIVA	502.00
CERCADO, BARDADO, ALAMBRADO	0.00
CISTERNA	0.00
ESTRUCTURA ANTENA	0.00
ESTRUCTURA TANQUE	0.00
FUENTE	0.00
GRADAS, TRIBUNAS	0.00
INDUSTRIAL ECONOMICO BUENO	988.00
INDUSTRIAL ECONOMICO MALO	698.00



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

INDUSTRIAL ECONOMICO REGULAR	826.00
INDUSTRIAL MEDIO BUENO	1,290.00
INDUSTRIAL MEDIO MALO	1,138.00
INDUSTRIAL MEDIO REGULAR	1,048.00
INDUSTRIAL SUPERIOR BUENO	1,778.00
INDUSTRIAL SUPERIOR MALO	1,386.00
INDUSTRIAL SUPERIOR REGULAR	1,460.00
JARDIN	0.00
MODERNO DE LUJO BUENO	14,144.00
MODERNO DE LUJO MALO	11,866.00
MODERNO DE LUJO REGULAR	12,950.00
MODERNO ECONOMICO BUENO	1,482.00
MODERNO ECONOMICO MALO	1,292.00
MODERNO ECONOMICO REGULAR	1,334.00
MODERNO MEDIO BUENO	2,664.00
MODERNO MEDIO MALO	2,274.00
MODERNO MEDIO REGULAR	2,478.00
MODERNO SUPERIOR BUENO	8,402.00
MODERNO SUPERIOR MALO	6,330.00
MODERNO SUPERIOR REGULAR	7,414.00
NO HAY SUFICIENTE INFORMACION	0.00
PALAPA	0.00
PATIO	0.00
TECHADO	0.00

PROPUESTA 2011	
TIPOLOGIA	VALOR EN MT2.
ALBERCA	980.00
ANDADOR	0.00
ANTIG_O ECONOMICO BUENO	211.00
ANTIG_O ECONOMICO MALO	129.00
ANTIG_O ECONOMICO REGULAR	189.00
ANTIG_O MEDIO BUENO	312.00



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

ANTIG_O MEDIO MALO	233.00
ANTIG_O MEDIO REGULAR	260.00
ANTIG_O SUPERIOR BUENO	440.00
ANTIG_O SUPERIOR MALO	338.00
ANTIG_O SUPERIOR REGULAR	390.00
AUTOCONSTRUCCION ECON. BUENO	208.00
AUTOCONSTRUCCION ECON. MALO	147.00
AUTOCONSTRUCCION ECON. REGULAR	182.00
AUTOCONSTRUCCION MEDIO BUENO	287.00
AUTOCONSTRUCCION MEDIO MALO	237.00
AUTOCONSTRUCCION MEDIO REGULAR	260.00
AUTOCONSTRUCCION SUPERIOR BUENO	519.00
AUTOCONSTRUCCION SUPERIOR MALO	417.00
AUTOCONSTRUCCION SUPERIOR REGULAR	466.00
BARDA	0.00
CANCHA DEPORTIVA	264.00
CERCADO, BARDADO, ALAMBRADO	0.00
CISTERNA	0.00
ESTRUCTURA ANTENA	0.00
ESTRUCTURA TANQUE	0.00
FUENTE	0.00
GRADAS, TRIBUNAS	0.00
INDUSTRIAL ECONOMICO BUENO	519.00
INDUSTRIAL ECONOMICO MALO	366.00
INDUSTRIAL ECONOMICO REGULAR	434.00
INDUSTRIAL MEDIO BUENO	677.00
INDUSTRIAL MEDIO MALO	597.00
INDUSTRIAL MEDIO REGULAR	550.00
INDUSTRIAL SUPERIOR BUENO	933.00
INDUSTRIAL SUPERIOR MALO	728.00
INDUSTRIAL SUPERIOR REGULAR	767.00
JARDIN	0.00
MODERNO DE LUJO BUENO	7,426.00



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

MODERNO DE LUJO MALO	6,230.00
MODERNO DE LUJO REGULAR	6,799.00
MODERNO ECONOMICO BUENO	778.00
MODERNO ECONOMICO MALO	678.00
MODERNO ECONOMICO REGULAR	700.00
MODERNO MEDIO BUENO	1,399.00
MODERNO MEDIO MALO	1,194.00
MODERNO MEDIO REGULAR	1,301.00
MODERNO SUPERIOR BUENO	4,411.00
MODERNO SUPERIOR MALO	3,323.00
MODERNO SUPERIOR REGULAR	3,892.00
NO HAY SUFICIENTE INFORMACION	0.00
PALAPA	0.00
PATIO	0.00
TECHADO	0.00

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL.

TERCERO.- ACATANDO EL MANDATO CONSTITUCIONAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CON EL PROPÓSITO DE RECONOCER Y RESPETAR LA AUTONOMÍA MUNICIPAL Y LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS E IRREPETIBLES DE CADA AYUNTAMIENTO, ES NECESARIO MODERNIZAR Y ACTUALIZAR EL MARCO JURÍDICO DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, DOTANDO DE UNA LEY DE HACIENDA CON NUEVOS SERVICIOS CATASTRALES ASÍ COMO DE LA HOMOLOGACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES QUE DE ACUERDO CON LO ESTIPULADO EN EL PÁRRAFO CUARTO DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115, CONSTITUCIONAL, QUE A LA LETRA DICE:

"LOS AYUNTAMIENTOS, EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, PROPONDRÁN A LAS LEGISLATURAS ESTATALES LAS CUOTAS Y TARIFAS APLICABLES A IMPUESTOS, DERECHOS,



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

CONTRIBUCIONES DE MEJORAS Y LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA”:

MAS ADELANTE, EN SU ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO, EL PROPIO DECRETO ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS Y LAS LEGISLATURAS DE EQUIPARAR LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO A LOS VALORES DE MERCADO, PLANTEANDO TEXTUALMENTE DICHA OBLIGACIÓN EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

“ANTES DEL INICIO DEL EJERCICIO FISCAL DE 2002, LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS, EN COORDINACIÓN CON LOS MUNICIPIOS, ADOPTARAN 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 Y PROCEDERÁN, EN SU CASO, A REALIZAR LAS ADECUACIONES CORRESPONDIENTES A LAS TASAS APLICABLES PARA EL COBRO DE LAS MENCIONADAS CONTRIBUCIONES, A FIN DE GARANTIZAR SU APEGO A LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD”.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS LAS PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LOS ARTÍCULOS 26, 28 Y 29 DE LA HACIENDA PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS B.C.S. REFERENTE A LAS TASAS DEL IMPUESTO PREDIAL PROPONIÉNDOSE DE LA SIGUIENTE MANERA:

PREDIOS URBANOS:



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
**Acuerdo: RELATIVO A LAS
 TABLAS DE VALORES DE
 CLAVES CATASTRALES DE
 SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
 PARA EL AÑO 2011.**

PROPUESTA 2.00000000		
TASAS		
	2011	2010
HABITACIONAL	2.3	1.1500
HABIITACIONAL/COMERCIO	3.45	1.7250
COMERCIO/HOTELES/DESARROLLOS	4.6	2.3000
BALDIAS AUMENTANDO .46		
	9.20	4.6000
	10.12	5.0600
	11.04	5.5200
	11.96	5.9800
	12.88	6.4400
	13.80	6.9000
	14.72	7.3600
	15.64	7.8200
	16.56	8.2800
	17.48	8.7400
	18.40	9.2000

PLANTAS DE BENEFICIO Y ESTABLECIMIENTOS METALÚRGICOS:

PROPUESTA 2011	TASA ACTUAL
4.25 AL MILLAR	2.125 AL MILLAR

PREDIOS RÚSTICOS:

PROPUESTA TASAS 2011	TASAS
2011	2010
3.5553	1.7777
6.7230	3.3615



No. Certificación: 0404
No. Acta de Sesión: 48 EXT.
Fecha de Sesión: 21/10/2010
**Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.**

EL OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN DE LAS TASAS APLICABLES AL IMPUESTO PREDIAL SE DEBEN A QUE BAJO EL MISMO FACTOR SE DISMINUIRÁ LA BASE DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS Y ZONAS RUSTICAS PARA EL IMPUESTO PREDIAL Y A SU VEZ AUMENTAR LAS TASAS APLICABLES EN EL MISMO PORCENTAJE PARA QUE EL MONTO A PAGAR SEA EL MISMO QUE EN EL PRESENTE EJERCICIO FISCAL.

LA MODERNIZACIÓN ADMINISTRATIVA QUE HAN LOGRADO LOS AYUNTAMIENTOS REQUIERE DE UN MEJOR INSTRUMENTO JURÍDICO, QUE DEFINA CLARAMENTE SUS FACULTADES Y OBLIGACIONES EN MATERIA FISCAL Y ESTABLEZCA CON CLARIDAD, LOS RUBROS Y TARIFAS QUE EL CIUDADANO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR POR LOS SERVICIOS O PRESTACIONES RECIBIDAS POR LO QUE LA SEGUNDA PETICIÓN DE ANÁLISIS ES EN CUANTO AL AUMENTO DEL COBRO DE DERECHOS DE AVALÚO QUE HOY POR HOY LA DIRECCIÓN DE CATASTRO PUEDE OFERTAR A LOS DESARROLLADORES, CONTRIBUYENTES, PERITOS Y AL PUBLICO EN GENERAL, CUIDANDO EN TODO MOMENTO NO AFECTAR LOS DERECHOS O EN PERJUICIO DE TERCERAS PERSONAS, POR LO QUE A CONTINUACIÓN PRESENTAMOS LA SEGUNDA PROPUESTA:

CAPÍTULO TERCERO
SERVICIOS CATASTRALES

ARTÍCULO 77º. LOS SERVICIOS PRESTADOS POR LAS OFICINAS CATASTRALES, CAUSARÁN UN DERECHO QUE SE PAGARA PREVIAMENTE A SU EXPEDICIÓN CONFORME A LAS CUOTAS DE LA SIGUIENTE:

(PROPUESTA DE COBRO DE DERECHOS DE AVALÚO)
LEY DE HACIENDA
PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.

Capítulo Tercero
Servicios Catastrales

Texto actual

- I.
- II.
- III. *Avalúos periciales por cada predio sobre su valor. Sin que pueda ser inferior a un día de salario mínimo* *0.25 al millar*

Debe decir:



No. Certificación: 0404
 No. Acta de Sesión: 48 EXT.
 Fecha de Sesión: 21/10/2010
 Acuerdo: RELATIVO A LAS
TABLAS DE VALORES DE
CLAVES CATASTRALES DE
SUELOS Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL AÑO 2011.

ARTÍCULO 77º. Los servicios prestados por las oficinas catastrales, causarán un derecho que se pagara previamente a su expedición conforme a las cuotas de la siguiente:

TARIFA:

<i>I, II. . . .</i>	
<i>III. Avalúos periciales por cada predio sobre su valor. Sin que pueda ser inferior a un día de salario mínimo</i>	0.5 al millar

POR LO QUE 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 2011 Y LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA LEY DE HACIENDA PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABO B.C.S.**

Se extiende la presente certificación para los fines legales conducentes en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, a los veintiun días del Mes de Octubre del Dos Mil Diez.

DOY FE.
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION
EL C. OFICIAL MAYOR ENCARGADO DEL
DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

ING ARTURO AGUIÑAGA RAMIREZ.

C.C.P. C. MIRNA ARACELI XIBILLÉ DE LA PUENTE.- Presidente Municipal del H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.
 CC. REGIDORES.- del H. X Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. para su conocimiento.
 C. ABEL DAVID GREEN MORENO, Director Municipal de Catastro, del H. X Ayuntamiento de los Cabos, B. C. S.
 C. P. RICARDO VERDUGO LLANAS, Tesorero General Municipal, del H. X Ayuntamiento de los Cabos, B. C. S.
 Archivo.-