

INICIATIVA 2024

LA H. XXIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 27, FRACCIONES I Y XI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

D E C R E T O NO. 189

ARTÍCULO 1.- Es de aprobarse y se aprueba la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial del Municipio de San Felipe, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2024, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 85 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 12, 18 y 27 de la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, y de las demás disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

ARTÍCULO 2.- La contribución por concepto del Impuesto Predial Anual, se regirá en base a la siguiente:

TABLA DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS, BASE DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN FELIPE, BAJA CALIFORNIA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

EN ZONAS HABITACIONALES

SECTOR	SUB SECTOR	CLAVE	NOMBRE	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO
SFHACM	A	CM	DEL MAR	1,800.00
SFHAYU	A	YU	RESIDENCIAL YUMANO	1,100.00
SFHAQW	A	QW	PORTOBELLO RESIDENCIAL 2/2	1,100.00
SFHABM	A	BM	BAJA MARINA	1,100.00
SFHACM	B	MC	CLUB DE PESCA	1,100.00
SFHASF	A	SF	1° SECCIÓN	800.00
SFHASF	B	SF	2° SECCIÓN ORIENTE 1/2	800.00
SFHASF	C	SF	2° SECCIÓN SUR	800.00
SFHASF	D	SF	2° SECCIÓN ORIENTE 2/2	700.00
SFHAQW	A	QW	PORTOBELLO RESIDENCIAL 1/2	700.00
SFHANF	A	NF	NUEVO SAN FELIPE	700.00
SFHAWA	A	WA	LAS HADAS	700.00
SFHANS	A	NS	LAS DUNAS	700.00
SFHASF	E	SF	2° SECCIÓN PONIENTE	600.00
SFHASF	F	SF	3° SECCIÓN LOS GAVILANES NORTE	600.00
SFHASF	G	SF	AMPLIACIÓN 1° SECCIÓN NORTE	600.00
SFHASF	H	SF	AMPLIACIÓN 1° SECCIÓN SUR	600.00
SFHASF	I	SF	AMPLIACIÓN 2° SECCIÓN	600.00
SFHASF	J	SF	ARROYO SANTA CATARINA ***	600.00
SFHASF	K	SF	LOS ARCOS SUR	600.00
SFHAAK	A	AK	LOS ARCOS NORTE	600.00
SFHAFV	A	FV	VERDUGO	600.00
SFHBM	A	BMM	MONTAÑA Y MAR	400.00
SFHAF	A	RF	EL PALOMAR	300.00
SFHAD	A	DX	BAJA DIAMANTE	300.00
SFHATM	A	TN	FRACCIONAMIENTO VISTA DEL MAR	300.00

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink on the right side of the page, including a large signature at the top right and another at the bottom right.]

[Handwritten signature in blue ink at the bottom left of the table area.]

[Large handwritten signature in blue ink at the bottom center of the page.]

[Handwritten signature in blue ink at the bottom right of the page.]

SFHAMT	A	MT	LAS MINITAS 1/2	120.00
SFHBRB	A	BRS	REAL DE SAN FELIPE 1/2	120.00
SFHBRB	B	BRS	REAL DE SAN FELIPE 2/2	300.00
SFHAMT	B	MT	LAS MINITAS 2/2	80.00
SFHAYY	A	YY	LOS RANCHITOS	80.00
SFHBZC	A	BZC	CENTRO CÍVICO	40.00

FRACCIONAMIENTOS TURÍSTICOS

SECTOR	SUB SECTOR	CLAVE	NOMBRE	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO
SFTYF	A	YF	SAN FELIPE BEACH CLUB 1/3	3,600.00
SFTAPV	A	PV	VILLAS DE LAS PALMAS	3,600.00
SFTAPY	A	PY	PLAYAS DE SAN FELIPE 1/2	2,700.00
SFTAMC	A	MC	MAR DE CORTÉS ORIENTE	2,700.00
SFTASB	A	SB	VILLAS DE SAN FRANCISCO	2,700.00
SFTAYT	A	YT	VILLAS SANTA CATALINA	2,700.00
SFTAZN	A	ZN	VILLAS SAN FERNANDO	2,700.00
SFTAKU	A	KU	DES. URBANO MAR DE CORTEZ	2,700.00
SFTALH	A	LH	LA HACIENDA	1,800.00
SFTABN	B	BN	LA VENTANA DEL MAR	1,800.00
SFTAPY	B	PY	PLAYAS DE SAN FELIPE 2/2	1,800.00
SFTAYF	B	YF	SAN FELIPE BEACH CLUB 2/3	1,800.00
SFTAYF	C	YF	SAN FELIPE BEACH CLUB 3/3	1,800.00
SFTBPM	A	BPM	RESIDENCIAL LA PERLA DEL MAR	1,100.00
SFTASH	A	SH	LOS SAHUAROS	1,100.00
SFTAYO	A	YO	PLAYA DE ORO	1,500.00
SFTA00	A	00	Rancho el Dorado Z1 * COMERCIAL POR CARRETERA	1,100.00
SFTA00	B	00	Rancho el Dorado Z2 * COMERCIAL Y DE SERVICIOS SIN CARRETERA	400.00
SFTA00	C	00	Rancho el Dorado Z3 * VIVIENDA CON INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS	400.00
SFTA00	D	00	Rancho el Dorado Z5 * VIVIENDA CON INSTALACIONES MIXTAS	300.00
SFTA00	E	00	Rancho el Dorado Z4 * VIVIENDA CON INSTALACIONES AÉREAS	300.00
SFTA00	F	00	Rancho el Dorado Z6 * VIVIENDA CON INSTALACIÓN SOLAR	200.00
SFTANX	A	NX	PUNTA ESTRELLA	600.00
SFTA034	A	ZT034	CAMPO EL PARAÍSO	1,800.00
SFTA035	A	ZT035	CAMPO EL PARAÍSO	1,800.00
SFTATT	A	TT	DES. TURÍSTICO SAN RAFAEL	300.00
SFTBPE	A	BPE	PLAYA ESTRELLA	300.00
SFTBRB	A	BRB	CENTRO RECREATIVO Y FAMILIAR BURÓCRATAS MEXICALI	300.00
SFTAQH	A	QH	QUINTAS PLAYA HERMOSA	300.00
SFTA0Y	A	OY	JOYA DEL MAR	300.00
SFTAYB	A	YB	HACIENDA BEACH	300.00
SFTATC	A	TC	PLAYA CARACOL	300.00
SFTBSM	A	BSM	SAN MARINO	300.00
SFTAGQ	A	GQ	LAS MAGDALENAS	300.00
SFTBBR	A	BBR	RANCHO BUCAMBILIAS 1/3 ZONA PLAYA	1,800.00

[Handwritten signature]

Ruben [unclear]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature and scribbles on the right side of the page]

SFTBBR	B	BBR	RANCHO BUGAMBILIAS 2/3 ZONA CENTRAL	1,100.00
SFTBBR	C	BBR	RANCHO BUGAMBILIAS 3/3 ZONA CARRETERA	1,500.00
SFTVDC	A	VDC	VILLAS DE CORTEZ	300.00

CAMPOS TURÍSTICOS

SECTOR	SUB SECTOR	CLAVE	NOMBRE	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO
SFTAMC	A	MC	CAMPO EL LIMÓN	2,250.00
SFTAIZT	A	ZT	CAMPO OCOTILLOS	1,500.00
SFTAIZT	A	ZT	CAMPO PLAYAS DEL SOL	1,500.00

ZONAS TURÍSTICAS

SECTOR	SUB SECTOR	CLAVE	NOMBRE	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO
SFTAIZT	A	ZT	ZONA TURÍSTICA NORTE DEL PREDIO NO. 1 AL 66 *	40.00
SFTANC	A	NC	ZONA TURÍSTICA SUR DEL PREDIO NO. 1 AL 23 *	40.00
SFTAIZT	B	ZT	ZONA TURÍSTICA NORTE DEL PREDIO NO. 67 AL 87 *	30.00
			*TERRENOS EN BREÑA TURÍSTICA NORTE DEL 88 AL 121 SE CONSIDERAN ARENOSO CERRIL.	1.00

CORREDORES COMERCIALES

SECTOR	SUB SECTOR	NOMBRE	VALOR UNITARIO POR M2
SFCC01	A	MALECÓN	3,000.00
SFCC02	A	MAR DE CORTEZ DE LA CALLE PUERTO PEÑASCO A LA CALLE ISLA DE CEDROS	2,250.00
SFCC03	A	CALZ. CHETUMAL DEL MALECÓN A LA AV. MAR CARIBE	2,700.00
SFCC03	B	CALZ. CHETUMAL DE LA CALLE MAR CARIBE A DONDE TERMINE EL MONUMENTO LOS ARCOS	1,800.00
SFCC04	A	AV. MAR CARIBE SUR DE LA CALZ. CHETUMAL A LA CALLE MANZANILLO	1,800.00
SFCC04	B	AV. MAR CARIBE NORTE DE LA CALZ. CHETUMAL A LA CALLE PUERTO PEÑASCO	1,080.00
SFCC05	A	AV. OLMOS	900.00
SFCC06	A	BAHÍA DE HUATULCO DE LA AV. NARANJOS A LA AV. MAR DE CRETA	900.00
SFCC07	A	AV. EUCALIPTOS	750.00
SFCC08	A	CALLE PUERTO SAN FELIPE DE LA CALLE PLAYA BLANCA A LA MAR DE CARIBE NORTE	750.00
SFCC17	A	AV GOLFO DE CALIFORNIA AL NORTE: CON ZONA FEDERAL (CAMPO NO. 1) Y CALLE GUAYMAS AL SUR: CON CALLE LA PAZ Y ZONA FEDERAL (GOLFO DE CALIFORNIA)	1,980.00

AL ESTE: CON ZONA FEDERAL (GOLFO DE CALIFORNIA)
 AL OESTE: CON AV. MAR DE CORTEZ NORTE Y AV. GOLFO DE MÉXICO

ZONA INDUSTRIAL

SFZ001 A FN FONDEPORT

ZONA MAR DE CORTÉS

SFIS01 B MC001007, MC001008, MC001912, MC001913

SFR000 A MC001005, MC001006, MC001011, MC001125, MC001155, MC001185, MC001215, MC001230, MC001310, MC002020, MC002050, MC002080, MC002110, MC004120, MC005100, MC010000, MC011000, MC011010, MC011030, MC011040, MC011100, MC011130, MC012000, MC013000, MC014000, MC015000, MC016000, MC501005

SFUR01 A MC001090, MC001120, MC001150, MC001210, MC001902, MC001904, MC001905, MC001908, MC001909, MC004002

SFUR01 B MC001020, MC001021, MC001023, MC001024, MC001040, MC001044, MC001045, MC001046, MC001047, MC001048, MC001049, MC001061, MC001078, MC001106, MC001108, MC001109, MC001113, MC001130, MC001138, MC001139, MC001166, MC001168, MC001173, MC001184, MC001190, MC001198, MC001220, MC001228, MC001250, MC001258, MC001280, MC001288, MC001318, MC001340, MC001370, MC001430, MC001520, MC001550, MC001580, MC001640, MC001801, MC002003, MC002061

VALOR UNITARIO POR M2

720.00

60.00

90.00

120.00

500.00

Ruben Rucv

SFUR01	C	MC000001, MC000061, MC000091, MC000121, MC000151, MC000211, MC000271, MC001002, MC001003, MC001041, MC001066, MC001096, MC001101, MC001102, MC001103, MC001126, MC001140, MC001142, MC001143, MC001145, MC001146, MC001147, MC001156, MC001160, MC001162, MC001163, MC001170, MC001182, MC001186, MC001193, MC001216, MC001246, MC001276, MC001306, MC001371, MC001431, MC001460, MC001461, MC001490, MC001491, MC001500, MC001521, MC001551, MC001582, MC001641, MC001781, MC001802, MC001838, MC001868, MC001898, MC001910, MC001911, MC001915, MC001916, MC001917, MC001920, MC001928, MC002030, MC002033, MC002063, MC002100, MC002183, MC006002, MC006010, MC006032, MC006062, MC006092, MC006122, MC006152, MC006182, MC006212, MC007000, MC007001, MC008000, MC008001, MC008004, MC009000, MC009030, MC009060, MC601001, MC601002, MC601003, MC601004, MC601005, MC601008, MC601009, MC601010, MC601011, MC601012, MC601013, MC601014, MC601015, MC601016, MC601017, MC601018, MC601019, MC601020, MC601021, MC601022, MC601023, MC601032, MC601033, MC601034, MC601038, MC601039, MC601040, MC601042, MC601051,	
SFUR01	D	MC001062, MC001071, MC001914	600.00 700.00
SFUR01	E	MC001901, MC001907	800.00
SFUR01	F	MC001091, MC001200	900.00
SFUR01	G	MC001591	1,440.00
SFUR01	H	MC000002, MC000003, MC001010, MC001311, MC001341, MC001410, MC001581, MC001611, MC001918, MC002004, MC002009, MC002034, MC006100,	1,800.00
SFUR01	I	MC001070, MC001080, MC001111, MC001141, MC001180, MC001181, MC081001, MC081002, MC081003, MC081004, MC081005, MC081006, MC081007, MC081008, MC081009, MC081010, MC081011, MC081012, MC081013, MC081014, MC081015, MC081016, MC081017, MC081018, MC081019, MC081020, MC081021, MC081039, MC081049,	2,250.00
SFUR01	J	MC001183, MC001165, MC001161	3,600.00

ZONA SUR DE PUNTA ESTRELLA A HERMENEGILDO GALEANA

SFENBDJ	A	BDJ	POBLADO DELICIAS	35.00
SFENBDL	A	BDL	DELICIAS EJIDO	20.00
SFENBEEA	A	EEA	EL LLANO RÚSTICO	20.00

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including names like Ruben and others.]

SFENBEM	A	BEM	EL MARMOL (RÚSTICO)	20.00
SFENBGH	A	BGH	FRACC. BELLO HORIZONTE	200.00
SFENBGJ	A	BGJ	GRANJAS EL SOL FRACC.	35.00
SFENNK	A	NK	PLAN NACIONAL AGRARIO	20.00
SFENBME	A	BME	MATOMI EJIDO (RÚSTICO)	20.00
SFENBXH	A	BXH	HERMENEGILDO GALEANA EJIDO (RÚSTICO)	20.00
SFENBPU	A	BPU	PUERTECITOS (POBLADO)	800.00
SFENBVE	A	BVE	RANCHO COSTA VERDE	1,000.00
SFENPED	A	PED	PARAJE EL DORADO	150.00

VALORES CATASTRALES PARA PREDIOS RÚSTICOS

SE DEFINE PRIMERO, EL LOTE RÚSTICO TIPO:

Terreno con acceso directo a camino rural de terracería, transitable todo el año, con topografía ligeramente plana y una superficie menor a 20-00-00.00 Has.

Esto último será empleado en la valuación catastral como referencia, para identificar y cuantificar los factores de ajuste (méritos y/o deméritos) que afectan el valor catastral del terreno.

Factor de ajuste por superficie:

El ajuste se hace partiendo del principio "a mayor superficie menor valor". Este demérito se aplicará en aquellos predios rústicos que tengan una superficie mayor a 20-00-00.00 Has.

	SUPERFICIE M ² (SUPERFICIE HAS.)	FACTOR:
1	1.00 a 200,000.00 (00-00-01.00 a 20-00-00.00)	1.00
2	200,001.00 a 400,000.00 (20-00-01.00 a 40-00-00.00)	0.80
3	400,001.00 a 600,000.00 (40-00-01.00 a 60-00-00.00)	0.60
4	600,001.00 a 1,000,000.00 (60-00-01.00 a 100-00-00.00)	0.40
5	1,000,001.00 en adelante (100-00-01.00 en adelante)	0.20

SÉCTOR	SUB SECTOR	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO
SFR001	A	AGRÍCOLA **	7.00
SFR002	A	GANADERO **	7.00
SFR003	A	FORESTAL **	3.50
SFR004	A	DE EXTRACCIÓN **	3.50
SFR005	A	ARENOSO Y CERRIL **	1.00
SFR006	A	ACUÍCOLA**	1.50

** Costo por metro cuadrado

Los valores unitarios enlistados anteriormente para predios rústicos serán utilizados para predios que se encuentren fuera del límite de expansión urbana 2025 y del área de transición, esto de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de

[Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page]

Población de San Felipe, Baja California vigente, estén o no en explotación, según lo marca la ley de ingresos vigente, siempre y cuando no hayan cambiando su uso o bien en caso de contar con proyectos de infraestructura en la zona, ya sea en proceso o terminados, se les pedirá permiso de riego al ciclo correspondiente o bien mediante inspección física, para determinar el valor catastral correspondiente.

CRITERIOS DE MÉRITOS, DEMÉRITOS Y NOTAS COMPLEMENTARIAS

- CORREDORES COMERCIALES, URBANOS Y/O DE SERVICIO:

Para efecto de aplicación de valores sobre corredores comerciales se deberán considerar franjas de demérito por profundidad de la siguiente forma:

Hasta 50 metros lineales de profundidad, a partir del límite de propiedad, el valor de corredor o de calle al 100%.

Hasta 150 metros lineales de profundidad (100 metros a partir de la primera franja), el valor de corredor o de calle al 70%.

A partir de más de 150 metros lineales de profundidad, el valor de corredor o calle al 50%.

Estas distancias se deberán considerar de manera perpendicular al eje de la vialidad.

El demérito por franjas de profundidad descrito anteriormente, no podrá ser aplicado si el factor de profundidad referido en las Normas Técnicas para Valuación Catastral está siendo aplicado durante el proceso de valuación catastral de un predio, esto con la finalidad de no duplicar factores de homologación similares.

En los casos en donde zonas homogéneas se vean afectadas, colinden o sean cruzadas por un Corredor Comercial prevalecerá en los predios con frente a dichos corredores el valor catastral unitario del Corredor Comercial

- RESERVA URBANA

Valores de Terrenos de Reserva Urbana o Territorial de acuerdo con el Programa de Desarrollo del Centro de Población de San Felipe, Baja California Vigente.

SECTOR	SUB SECTOR	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO
SFR000	A	Reserva Urbana a Corto Plazo	\$90.00
SFR000	B	Reserva Urbana a Mediano Plazo	\$60.00
SFR000	C	Reserva Urbana a Largo Plazo	\$45.00

Los valores para predios de Reserva Urbana o Territorial serán aplicados a los predios rústicos o agrícolas con acceso directo a camino rural de terracería, que se encuentren dentro del límite de expansión urbana 2025 y que su uso actual no sea agrícola en explotación, se les pedirá permiso de riego al ciclo correspondiente o bien mediante inspección física, esto de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink are present throughout the page, including a large signature at the top right, a vertical signature on the right side, and several signatures at the bottom.]

de San Felipe, Baja California vigente donde se establecen las Reservas Territoriales en Consolidación, en Expansión y en Expansión a Costo Extraordinario, siendo equivalente a las Reservas Urbanas a Corto, Mediano y Largo plazo expresadas en el presente ordenamiento respectivamente.

- MÉRITOS Y DEMÉRITOS

Los predios que tengan restricciones legales, para su uso o construcción, así como aquellos que no guarden el mismo grado de urbanización de su zona pagarán, un porcentual menor al valor asignado a la colonia en la presente tabla, dependiendo de los servicios que carezcan.

Los predios que se ubiquen frente al mar serán afectados por un factor de 1.25 veces su valor de zona homogénea hasta 50.00 ML de profundidad.

Los predios de Colonias no urbanizadas, que se encuentren frente a calles que sí lo estén, pagarán un porcentual del valor mayor al asignado a la Colonia en general, dependiendo de los servicios con que cuenten en base a la siguiente tabla.

CONCEPTO

Agua Potable
Drenaje Sanitario
Drenaje Pluvial
Electricidad
Pavimento
Guarniciones y Banquetas

12
15
7
19
33
14
100

- NOTAS COMPLEMENTARIAS PARA ZONAS HABITACIONALES

Los predios que estén en período normal de amortización, de contribuciones por concepto de Obras de Urbanización, permanecerán en la Zona Habitacional en la que se encontraban antes de la fecha de inicio de dichas obras.

Los predios de los Fraccionamientos autorizados habitacionales e Industriales, en período de Urbanización tendrán un valor de 50% del valor catastral asignado al fraccionamiento, en tanto no se enajenen o donen, por un periodo de cinco años contados a partir de la fecha de autorización.

Los predios de reserva de los Fraccionamientos autorizados habitacionales e Industriales en breña, tendrán un valor catastral del 25% del asignado al fraccionamiento, en tanto no se enajenen o donen y/o realicen obra de urbanización.

En colonias o fraccionamientos que sean colindantes y cuya clasificación y valor catastral sea claramente diferente se podrá aplicar el "Principio de regresión o el de progresión según sea el caso" tendiendo a equilibrar los valores catastrales a la media aritmética entre ambos desarrollos; solo aquellos predios que dan al frente de la vialidad que divide a los desarrollos. Debe tomarse en cuenta que el predio que se analiza no guarde las mismas características del desarrollo o zona homogénea a la que pertenece, que la diferencia del valor catastral sea más del doble.

El valor para predios comerciales e industriales que se localicen fuera de la zona urbana del poblado, se aplicará el criterio de demérito por distancia a partir donde termina el poblado en franjas de 500.00 mts. con un demérito del 10% para cada franja, hasta llegar a un valor mínimo del 10%.

- REVISIÓN DEL VALOR CATASTRAL UNITARIO

En caso de que el contribuyente no esté de acuerdo con el valor unitario determinado en la Tabla de Valores que se refiere este Decreto, podrá pedir a un valuador fiscal registrado ante la Autoridad Municipal de San Felipe, Baja California, un avalúo fiscal sobre el predio o predios respecto de los cuales pretenda se modifique dicho valor unitario. Cuando el avalúo presentado por el contribuyente arroje un valor unitario que varíe en más del 10%, reduciendo o aumentando el valor que aparece en este Decreto para esos mismos inmuebles, la autoridad municipal deberá solicitar otro avalúo fiscal, el cual será por medio del convenio de colaboración de los distintos colegios especialistas en valuación. El valor unitario que servirá de base para el cálculo del impuesto predial, para este ejercicio fiscal, será el promedio que resulte de los tres valores unitarios consignados para el predio: uno en cada avalúo y el tercero en la Tabla de Valores.

Así mismo, cuando el avalúo presentado por el contribuyente arroje un valor unitario que no se exceda la variación, a que hace referencia el párrafo anterior, se tomará como base para el cálculo del impuesto predial, para este ejercicio fiscal.

En aquellos predios donde no haya sido modificado el valor catastral mediante la presentación del avalúo, en los siguientes ejercicios fiscales el contribuyente podrá seguir utilizándolo en tanto dichos predios no presenten modificación alguna, tanto físicas como en la Tabla de valores.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero del año dos mil veinticuatro.

D A D O.- En el Salón de Sesiones Lic. Benito Juárez García del Honorable Poder Legislativo, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los diecinueve días del mes de diciembre del dos mil veintitres.

DIPUTADA PRESIDENTA

DIPUTADA SECRETARIA

