



COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO DICTAMEN NÚMERO 27

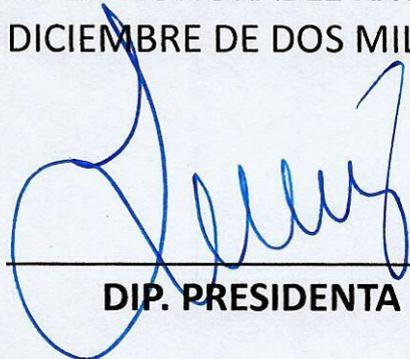
EN LO GENERAL: SE APRUEBA LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, BASE DEL IMPUESTO PREDIAL DE LA INICIATIVA DE LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025.

VOTOS A FAVOR: 20 VOTOS EN CONTRA 4 ABSTENCIONES: 0

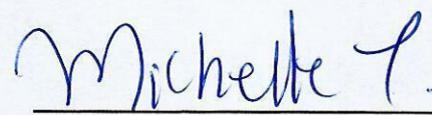
EN LO PARTICULAR: _____

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR, SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 27 DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO. LEÍDO POR LA DIPUTADA ALEJANDRA MARÍA ANG HERNÁNDEZ.

DADO EN EL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO, EN SESIÓN ORDINARIA DE LA HONORABLE XXV LEGISLATURA, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.



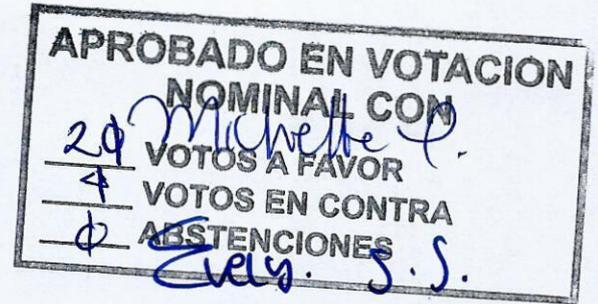
DIP. PRESIDENTA



DIP. SECRETARIA



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL



COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DICTAMEN NO. 27

HONORABLE ASAMBLEA

Fue turnada a la Comisión de Hacienda y Presupuesto de la H. XXV Legislatura Constitucional del Estado de Baja California, para su estudio, análisis, dictamen y aprobación en su caso, la **Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Suelo, Base del Impuesto Predial, del Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2025**, remitida por la C. Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, mediante el oficio número PM/0299/2024, recibido el día 15 de noviembre de 2024. Así mismo en fecha 10 de diciembre de 2024, la Legislatura Local recibió oficio con número PM/0332/2024, suscrito por la C. Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, mediante el cual remite Adenda a la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Suelo, base del Impuesto Predial para el Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal 2025 y Acuerdo de Cabildo certificado por la Secretaría del XXV Ayuntamiento de Mexicali en la que se aprueba dicha Adenda.

Una vez realizado el estudio, análisis y evaluación de la información correspondiente en todos y cada uno de los términos de la referida Tabla de Valores Unitarios de Suelo relativa a la Iniciativa de Ley de Ingresos en cita, la Comisión que suscribe, en cumplimiento de los Artículos 65, Fracción III, Inciso 1, 111, 118 y 122 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, expide el presente Dictamen bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Que de conformidad con el Artículo 115, Fracción IV, Inciso c), párrafos tercero y cuarto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, 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; así como que las legislaturas de los Estados aprobarán las Leyes de Ingresos de los municipios.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 27

... 2

SEGUNDO.- Que en correlación con el Artículo 115 de la Constitución Política Federal citado en el Considerando anterior, el Artículo 85, Fracción IV, párrafo cuarto, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, establece que los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios del suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, teniendo los Ayuntamientos, de manera exclusiva, la facultad de presentar al Congreso del Estado para su aprobación, la Iniciativa de la Ley de Ingresos y las modificaciones a la misma.

TERCERO. - Que el Artículo 75 Bis A de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, precisa que es objeto del Impuesto Predial, la propiedad y posesión de predios urbanos y rústicos, así como las construcciones permanentes existentes en ellos. De ahí, que dicho precepto señala en su Fracción IV, Número 1, Inciso a), que la base del Impuesto Predial será el valor catastral que resulte de la aplicación de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial, autorizada para cada Municipio.

CUARTO.- Que de conformidad con el Artículo 16, Fracciones I y II, de la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, en el Quinto Punto del Orden del Día de la Sesión Ordinaria, celebrada el 12 de noviembre de 2024 por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Mexicali, Baja California, se sometió a análisis la propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, Base del Impuesto Predial del Municipio de Mexicali, Baja California para el Ejercicio Fiscal de 2025, habiéndose aprobado en su totalidad.

QUINTO. - Que consta en Acta No. 6 de Sesión Extraordinaria de Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, celebrada el día 15 de noviembre de 2024, la aprobación por mayoría de votos de la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Suelo, Base del Impuesto Predial, para el Ejercicio Fiscal 2025.

SEXTO. - Que con fecha 15 de noviembre de 2024, mediante oficio no. PM/0299/2024, la Presidenta Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, presentó ante el Congreso del Estado, la Iniciativa de Ley de Ingresos, Tabla de Valores Unitarios, Base del Impuesto Predial y el Pronósticos de Ingresos, del Municipio de Mexicali, todos para el Ejercicio Fiscal 2025.

SÉPTIMO.- Con fecha 10 de diciembre de 2024, la Legislatura Local recibió oficio PM/0332/2024, suscrito por la C. Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, mediante el cual indica que en Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California,



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 27

... 3

celebrada en fecha 9 de diciembre de 2024, se aprobó por unanimidad de votos, la adenda a la iniciativa de Ley de Ingresos y a la iniciativa de Tabla de Valores Unitarios, Base del Impuesto Predial, ambas para el Municipio de Mexicali, Baja California, para el ejercicio fiscal 2025.

OCTAVO.- Que en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 18 Fracción VII y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, en fecha 27 de noviembre de 2024, fue turnado por la Presidencia de la Comisión de Hacienda y Presupuesto a las y los integrantes de esta Comisión que suscribe, la información que sirve como sustento y fundamento para la aprobación del presente Dictamen, tales como la Iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2025, exposición de motivos de la Iniciativa de Ley de Ingresos y Tabla de Valores Unitarios de Suelo, de 2025, Principales cambios que contiene la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali y la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, correspondientes al Ejercicio Fiscal de 2025, en relación con la Ley de Ingresos y la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, del año 2024, Comparativo de Ley de Ingresos 2024 vs Iniciativa de Ley de Ingresos 2025, Comparativo de Tabla de Valores Unitarios de Suelo 2024 vs Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Suelo 2025, Pronóstico de Ingresos del Municipio de Mexicali para el Ejercicio Fiscal 2025. Asimismo, el día 12 de diciembre de 2024, fueron turnadas y recibidas por las Diputadas y los Diputados integrantes de esta Comisión las opiniones emitidas al respecto por la Auditoría Superior del Estado de Baja California.

NOVENO.- Que como parte del proceso legislativo, el 02 de diciembre de 2024, comparecieron la Presidenta Municipal y otros servidores públicos del Municipio de Mexicali, Baja California, ante la Comisión de Hacienda y Presupuesto ampliada, a efecto de argumentar y realizar los comentarios respecto de las principales modificaciones a los tributos municipales que se proponen en la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2025, así como la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Suelo, Base del Impuesto Predial para el Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2025, dando respuesta a diversos cuestionamientos efectuados por las Diputadas y los Diputados presentes en dicha sesión.

DÉCIMO.- Que esta Comisión Dictaminadora, observa que, en comparación con la Tabla de Valores Unitarios de Suelo vigente, la iniciativa propuesta para el ejercicio 2025, adiciona al proyecto 4 Zonas Habitacionales, un nuevo régimen relativo a Condominios Verticales que añade 4 homoclaves y reclasifica 5 de las ya existentes en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo vigente, para agregarse a este nuevo régimen, además de contemplar una nueva homoclave que identifica un Parque Industrial "WESTGATE INDUSTRIAL PARK" en la ciudad de Mexicali.

DÉCIMO PRIMERO. - Que esta Comisión, da cuenta que para el ejercicio fiscal 2025, la

[Handwritten marks: a blue squiggle and a blue signature]



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 27

... 4

propuesta de los valores unitarios de suelo mantiene la concepción de acuerdo a las diversas zonas, sectores y subsectores catastrales, reservas territoriales y de preservación ecológica de los centros de población, así como las áreas rústicas, con sus debidos factores de incremento y demérito, conforme a los dispuesto por el artículo 20 de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.

DÉCIMO SEGUNDO. - Que, de acuerdo con la adición en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo propuesta, del Régimen de Condominio Vertical, esta Comisión estima procedente la misma, la cual consta de 4 fracciones en el Artículo 1 de la Tabla referida, para incluir los conceptos de Propiedad de Régimen en Condominio, Superficie Privativa, Indiviso y Superficie Total del Terreno en Condominio.

DÉCIMO TERCERO.- Que esta Comisión Dictaminadora, da cuenta, de que la inicialista, propone, con respecto al régimen de Condominio Vertical Habitacional y/o Comercial, cambiar la base sobre la cual se calcule el impuesto predial prevista en el artículo Art. 75 Bis-A, Fracción IV, numeral 2, de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California, con el propósito de ser equitativos y proporcionales en el cobro del impuesto predial con respecto a los desarrollos bajo Régimen en Condominio Vertical, ya sea habitacionales y/o comerciales, con respecto a las otras zonas homogéneas en la ciudad. No pasa por desapercibido, para esta Comisión, el argumento vertido en la Exposición de motivos de la autoridad municipal, señalando que existen departamentos y/o oficinas de lujo en niveles superiores al 3er nivel, que pagan el registro de 60.00 m2 en promedio, cuando en realidad son dueños de propiedad privada mayores a los 260.00 m2, siendo un trato fiscal inequitativo y desproporcional, en comparación de otras zonas habitacionales o comerciales en la ciudad. Cabe precisar, que igualmente esta Comisión pondera, las manifestaciones de la autoridad municipal, en su exposición de motivos, con respecto a las estimaciones del incremento potencial en la construcción de dichos desarrollos, lo que en consecuencia genera una expectativa de mayor inversión en la dotación de los servicios e infraestructura subterránea y vial que prestan las autoridades tanto Estatales como Municipales. Por todo lo anterior, y concordantes con los principios en materia tributaria, se estima como viable la propuesta contenida en la iniciativa en análisis.

DÉCIMO CUARTO. - Que esta Comisión estima procedente el incrementar el valor unitario en relación al ejercicio fiscal del 2024 de la Zona 4, Sector M, Subsector MXH, homoclave BCI "FRACCIONAMIENTO COTO SUR I Y II", de \$ 2,500.00 a \$ 3,000.00.

DÉCIMO QUINTO. - Que esta Comisión estima procedente, con relación a los predios con usos de actividades primarias, la propuesta de la inicialista, al asignar un valor base a considerar en predios agrícolas de \$12.00/m2 como mínimo, sin considerar los permisos de agua o de siembra sobre el predio, adición que se presenta como nota al pie de la tabla para



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 27

... 5

determinar el valor de dichos predios.

DÉCIMO SEXTO. - Que el Congreso del Estado, en el Segundo Período Ordinario, antes de concluir el año, examinará, discutirá, y en su caso, modificará y aprobará las Leyes de Ingresos del Estado y de los Municipios, correspondientes al Ejercicio Fiscal siguiente, conforme a lo dispuesto por los Artículos 22, Apartado C, primer párrafo y 27, Fracción XI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

DÉCIMO SÉPTIMO. - Que el análisis y evaluación relativa a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, Base del Impuesto Predial para el Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2025, llevada a cabo en el seno de la Comisión que suscribe, se realizó en un marco de procuración de justicia fiscal.

DÉCIMO OCTAVO.- Que con el propósito de normar su criterio, esta Comisión de Hacienda y Presupuesto, solicitó a la Auditoría Superior del Estado de Baja California, su opinión respecto a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, Base del Impuesto Predial de la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2025, y ésta, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 105, fracción I, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, emitió su opinión al respecto, misma que fue vertida en lo general en términos de procedencia, mediante oficio número TIT/1395/2024, de fecha 12 de diciembre de 2024.

Por lo anteriormente expuesto y, con fundamento en los Artículos 116, 118, 122 y 124 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California vigente, la Comisión que suscribe se permite someter a la consideración de la Honorable Asamblea de la XXV Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Baja California, los siguientes

RESOLUTIVOS:

PRIMERO. - Se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, Base del Impuesto Predial de la Iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2025, presentada por el H. XXV Ayuntamiento de la citada demarcación municipal, de acuerdo con los términos del documento que se anexa al presente Dictamen, y que forma parte integrante del mismo como si a la letra se insertara.

SEGUNDO. - Notifíquese al Presidenta Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

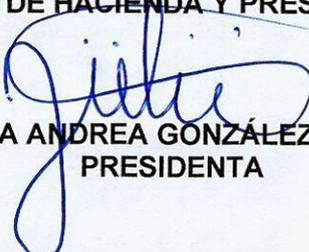
DICTAMEN NÚMERO 27

... 6

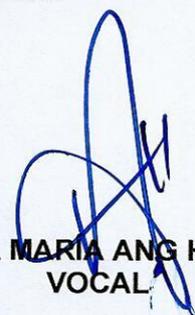
TERCERO. - Remítase el presente Dictamen al Ejecutivo Estatal, para efectos de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O.- En la Sesión Ordinaria, a los dieciséis días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO


DIP. JULIA ANDREA GONZÁLEZ QUIROZ
PRESIDENTA

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
SECRETARIO


DIP. ALEJANDRA MARÍA ANG HERNÁNDEZ
VOCAL

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
VOCAL

DIP. SANTA ALEJANDRINA CORRAL QUINTERO
VOCAL

DIP. JUAN MANUEL MOLINA GARCÍA
VOCAL

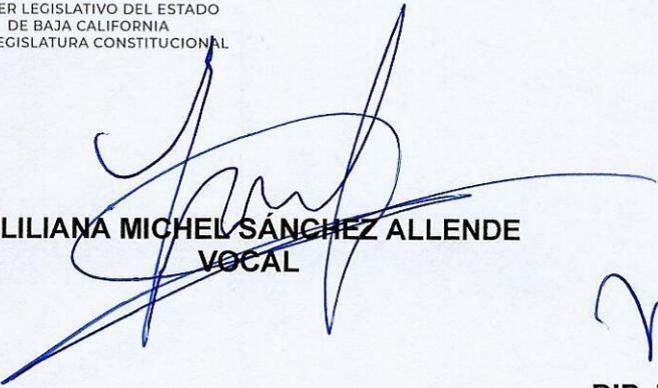

DIP. ADRIANA PADILLA MENDOZA
VOCAL



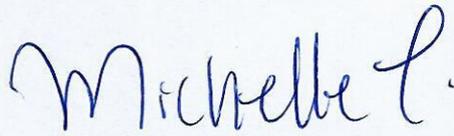
DICTAMEN NÚMERO 27

... 7

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL



DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
VOCAL



DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
VOCAL

Estas firmas corresponden al Dictamen N. 27 de la Comisión de Hacienda y Presupuesto de la H. XXV Legislatura Constitucional del Estado de Baja California. Dado en Sesión Ordinaria a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.