## RESIDENCIA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA



# COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO DICTAMEN NÚMERO 30

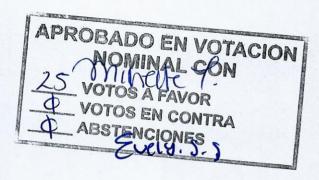
EN LO GENERAL: SE APRUEBA LA TABLA DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS, BASE DEL IMPUESTO PREDIAL DE LA INICIATIVA DE LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025.

VOTOS A FAVOR: <u>25</u> VOTOS EN CONTRA <u>0</u> ABSTENCIONES: <u>0</u>
EN LO PARTICULAR:
UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR,
SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 30 DE LA COMISIÓN
DE HACIENDA Y PRESUPUESTO. LEÍDO POR LA DIPUTADA JULIA AN-
DREA GONZÁLEZ QUIROZ.
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.
July Michelle C.
/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /

**DIP. SECRETARIA** 







# **COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO**

#### **DICTAMEN No. 30**

### **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 Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial, relativa a la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2025, remitida por el Dr. Ismael Burgueño Ruíz, Presidente Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, mediante oficio número PM-XXV-110-2024 y la Certificación de Acta de Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 13 de noviembre de 2024, recibidos el día 15 de noviembre de 2025. Asimismo, fue turnado el "Adendum a la Exposición de Motivos de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial, la Exposición de Motivos de la Iniciativa de Ley de Ingresos, la Iniciativa de Ley de Ingresos y al Decreto para el Otorgamiento de Estímulos Fiscales en Contribuciones Municipales, todos del Municipio de Tijuana, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2025", remitido por el C. Lic. Arnulfo Guerrero León, Secretario de Gobierno Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, mediante oficio número IN-CAB/223/2024 recibido el día 11 de diciembre de 2024 y la Certificación de Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de diciembre de 2024.

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 Catastrales 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.

SEGUNDO.- Que en correlación con el Artículo 115 de la Constitución Política Federal

... 2



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 Sexto Punto del Orden del Día de la Octava Sesión Ordinaria, celebrada el 24 de octubre de 2024, por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Tijuana, Baja California, se sometió a análisis la propuesta de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial del Municipio de Tijuana, Baja California para el Ejercicio Fiscal de 2025, habiéndose aprobado en su totalidad.

**QUINTO.** - Que consta en Acta No. 06 de Sesión Extraordinaria de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, celebrada el día 13 de noviembre de 2024, la aprobación por mayoría de votos de la Iniciativa de Tabla de Valores Catastrales Unitarios Base del Impuesto Predial, para el Ejercicio Fiscal 2025.

**SEXTO.-** Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo, celebrada el día 11 de diciembre de 2024, se aprobó por unanimidad de votos, el "Adendum a la Exposición de Motivos de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial, la Exposición de Motivos de la Iniciativa de Ley de Ingresos, la Iniciativa de Ley de Ingresos y al Decreto para el Otorgamiento de Estímulos Fiscales en Contribuciones Municipales, todos del Municipio de Tijuana, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2025"; mismo que fue presentado ante el Congreso del Estado en fecha 11 de diciembre de 2024, mediante oficio número IN-CAB/223/2024, signado por el Secretario de Gobierno Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.

 $\sqrt{}$ 

SÉPTIMO.- Que en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 18 fracción VII y demás



... 3



aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, con fecha 27 de noviembre de 2024, fue turnado por la Presidencia de la Comisión de Hacienda v 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 del Municipio de Tijuana, Baja California para el Ejercicio Fiscal del 2025, la Iniciativa de Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial, del Municipio de Tijuana, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2025, exposición de motivos de la Iniciativa de Ley de Ingresos y Tabla de Valores Catastrales de 2025, Principales cambios que contiene la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana v la Tabla de Valores Catastrales correspondientes al Ejercicio Fiscal de 2025, en relación con la Ley de Ingresos y la Tabla de Valores Catastrales del año 2024. Comparativo de Ley de Ingresos 2024 vs Iniciativa de Ley de Ingresos 2025, Comparativo de Tabla de Valores Catastrales 2024 vs Iniciativa de Tabla de Valores Catastrales 2025. Pronóstico de Ingresos del Municipio de Tijuana para el Ejercicio Fiscal 2025; así como la Iniciativa con Proyecto de Decreto para el Otorgamiento de Estímulos Fiscales en Contribuciones Municipales, del Municipio de Tijuana, Baja California, para el Ejercicio Fiscal 2025. Asimismo, el día 12 de diciembre de 2024 fueron turnadas y recibidas por las y los Diputados integrantes de esta Comisión las opiniones emitidas al respecto por la Auditoría Superior del Estado de Baja California, con sus respectivos Anexos.

OCTAVO.- Que como parte del proceso legislativo, el 02 de diciembre del 2024, se llevó a cabo Sesión Ordinaria de la Comisión de Hacienda y Presupuesto ampliada, a la que compareció el C. Dr. Ismael Burgueño Ruíz, Presidente Municipal y otros servidores públicos del Municipio de Tijuana, Baja California, a efecto de rendir la información y argumentos que justifican las principales modificaciones a los tributos municipales que se proponen en la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana, Baja California para el Ejercicio Fiscal del 2025, la Iniciativa de Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial para el Municipio de Tijuana, Baja California para el Ejercicio Fiscal del 2025, así como la Iniciativa con Proyecto de Decreto para el Otorgamiento de Estímulos Fiscales en Contribuciones Municipales, del Municipio de Tijuana, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2025, además, de la información referente al Proyecto del Presupuesto de Ingresos para el Municipio de Tijuana, Baja California para el Ejercicio Fiscal de 2025, dando respuesta a diversos cuestionamientos efectuados por las Diputadas y los Diputados presentes en dicha sesión.

**NOVENO.** - Que en comparación con la Tabla de Valores aplicable para el ejercicio fiscal 2024, en la iniciativa de la Tabla de Valores se adicionan 2 Zonas Homogéneas Industriales.

DÉCIMO. - La Tabla de Valores Catastrales Unitarios para el ejercicio fiscal 2025, presenta



... 4



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

incrementos variables en sus valores catastrales por metro cuadrado, con un rango de 1.23% al 12.40%. No obstante, lo anterior, en 5 (cinco) Zonas Homogéneas, se aprobó por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Tijuana (COMUCI), incrementos superiores, justificándolas el Ayuntamiento con los siguientes argumentos:

- Se propone incrementar el valor a la zona homogénea 3077 identificada como Toreo de Tijuana, ya que dentro del predio se llevó a cabo un desarrollo de gran impacto, realizando mejoras y una mayor deseabilidad, incrementando la plusvalía de la zona.
- 2. Las zonas homogéneas 1078, 1087, 1094 y 2094, fueron consideradas por el consejo del catastro que se encontraban rezagadas en cuanto al valor actual que presentaban en la ley de ingresos del 2024, con respecto al estudio realizado el 2015 base de elaboración de las tablas de valores para los años subsecuente, siendo estas zonas las de mayor rezago.
- El estudio utilizado de referencia realizado por el colegio de peritos valuadores (CPV), del 2015 para aplicar la tabla de valores el 2016.
- 4. Los valores arrojados por el estudio antes mencionado arrojaron incrementos del valor considerados por el consejo excesivos, acordando que las zonas homogéneas con valores menores o igual al 50% fueran utilizados para el ejercicio fiscal 2016 y aquellas zonas que tuvieran un incremento mayor del 50% que fueran topados al incremento máximo del 50%.
- Los valores propuestos por el consejo definido por los porcentajes antes señalados, tienen aplicación hasta el ejercicio fiscal 2017, siendo esta la ley que tiene el incremento propuesto en base al estudio realizado por (CPV).
- Del 2017 al 2020 los valores publicados en las leyes de ingresos son iguales salvo algunas zonas de nueva creación.
- 7. Del 2020 al 2021 tienen incremento general las tablas de valor del 24%
- 8. Del 2021 al 2022 se mantienen las tablas igual.
- 9. Del 2022 al 2023 tienen incremento general las tablas de valor del 4.04 %
- 10. Se actualizaron 33 zonas homogéneas especificas utilizando los valores arrojados por el estudio llevado a cabo el 2015, zonas consideradas que eran rezagadas en cuanto al valor actual ya que se encontraban con los valores por debajo del que determino el CPV. Se anexa copia de las que se actualizaron.

**DÉCIMO PRIMERO.** - 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 SEGUNDO.** - Que el análisis y evaluación relativa a la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial para el Municipio de Tijuana, 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.





... 5



**DÉCIMO TERCERO.-** 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 Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial de la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana, 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/1398/2024, 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 Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial de la Iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Tijuana, 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 Presidente Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.

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

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

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DIP. JULIA ANDREA CONZALEZ QUIROZ



... 6



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

## DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ SECRETARIO

DIP. ALEJANDRA MARIA ANG HERNÁNDEZ VOCAL

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA VOCAL

DIP. SANTA ALEJANDRINA CORRAL QUINTERO VOCAL

DIP. JUAN MANUEL MOLINA GARCÍA VOCAL

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE VOCAL DIP. ADRIANA PADILLA MENDOZA
VOCAL

DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA VOCAL

Estas firmas corresponden al Dictamen N. 30 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.