



COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DICTAMEN NÚMERO 109

EN LO GENERAL SE APRUEBA LA TABLA DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, BASE DEL IMPUESTO PREDIAL DE LA INICIATIVA DE LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2026.

VOTOS A FAVOR: 23 VOTOS EN CONTRA 0 ABSTENCIONES: 0
EN LO PARTICULAR: _____

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR, SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 109 DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO. LEÍDO POR LA DIPUTADA DUNNIA MONTSERRAT MURILLO LÓPEZ.

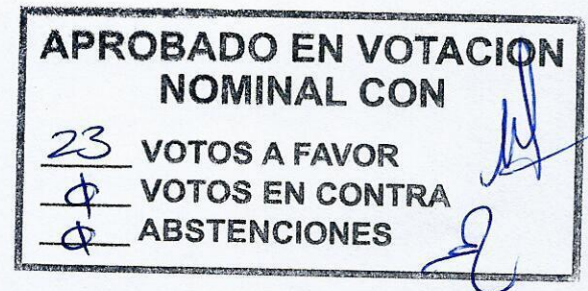
DADO EN EL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO, EN SESIÓN ORDINARIA DE LA HONORABLE XXV LEGISLATURA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.



DIP. PRESIDENTA



DIP. SECRETARIA



COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DICTAMEN NO. 109

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 de Terreno y Construcción, Base del Impuesto Predial, del Municipio de Ensenada, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2026**, presentada por la Lic. Claudia Josefina Agatón Muñiz, Presidenta Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, mediante oficio número OPM/EXT/0178/2025 recibida con fecha 14 de noviembre de 2025, conjuntamente con el Pronóstico de Ingresos calendarizado para el Ejercicio Fiscal 2026, información de las obligaciones y empréstitos vigentes, la correspondiente Exposición de Motivos, y la Certificación de Acta Extraordinaria de Sesión de Cabildo celebrada el 11 de noviembre de 2025.

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 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



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 109

... 2

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 Cuarto Punto del Orden del Día de la Sesión Ordinaria, celebrada el 06 de octubre de 2025 por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Ensenada, Baja California, se sometió a análisis la propuesta relativa al Proyecto de Actualización de los Valores Catastrales de Terreno y Construcción, base del Impuesto Predial, para el ejercicio fiscal de 2026, habiéndose aprobado por mayoría el proyecto mencionado.

QUINTO. - Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. XXV Ayuntamiento de Ensenada, celebrada el 11 de noviembre de 2025, se aprobó por votación nominal y mayoría de votos, la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Ensenada, Baja California, la Tabla de Valores Catastrales Unitarios de Terreno y Construcción, Base del Impuesto Predial, así como el Presupuesto de Ingresos, todos correspondientes para el Ejercicio Fiscal 2026.

SEXTO. - Que, con fecha 14 de noviembre de 2025, mediante oficio no. OPM/EXT/0178/2025, la Presidenta Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Ensenada, presentó ante el Congreso del Estado, la Iniciativa de Ley de Ingresos, Tabla de Valores Catastrales Unitarios de Terreno y Construcción Base del Impuesto Predial y el Presupuesto de Ingresos, del Municipio de Ensenada, para el Ejercicio Fiscal 2026.

SÉPTIMO.- 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, con fecha 25 de noviembre de 2025, fue turnado por la Presidencia de la Comisión de Hacienda y Presupuesto a 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 y Tabla de Valores Catastrales para el Municipio de Ensenada, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2026, exposición de motivos de la Iniciativa de Ley de Ingresos y Tabla de Valores Catastrales de 2026, Principales cambios que contiene la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Ensenada y la Tabla de Valores Catastrales correspondientes al Ejercicio Fiscal de 2026, con relación a la Ley de Ingresos y la Tabla de Valores Catastrales del año 2025, Comparativo de Ley de Ingresos 2025 en relación con Iniciativa de Ley de Ingresos 2026, Comparativo de Tabla de Valores Catastrales 2025 en relación con Iniciativa de Tabla de Valores Catastrales 2026, Pronóstico de Ingresos del



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 109

... 3

Municipio de Ensenada para el Ejercicio Fiscal 2026. Asimismo, el día 11 de diciembre de 2025, fueron turnadas y recibidas por los Diputados integrantes de esta Comisión, las opiniones emitidas por la Auditoría Superior del Estado de Baja California.

OCTAVO.- Que, como parte del proceso legislativo, el 02 de diciembre del presente año, se llevó a cabo Sesión Ordinaria de la Comisión de Hacienda y Presupuesto ampliada, a la que compareció la Lic. Claudia Josefina Agatón Muñoz, Presidenta Municipal del Municipio de Ensenada, 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, así como de la información referente al Proyecto del Presupuesto de Ingresos para el Municipio de Ensenada, Baja California para el Ejercicio Fiscal de 2026, dando respuesta a diversos cuestionamientos efectuados por los CC. Diputados presentes en dicha sesión.

NOVENO. - Que esta Comisión considera procedente la propuesta de adicionar 28 nuevos Sectores o Colonias, en diversos grupos, aprobadas por Cabildo en su sesión del 11 de noviembre del 2025, toda vez que dichos sectores o colonias, les fue asignados valores provisionales para el ejercicio fiscal 2025 por parte de la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, siendo las siguiente:

| CLAVE | | GRUPO | VALOR M2 | APROB. COMUCI | | FECHA APROB. CABILDO |
|----------|------------------|-----------------------------------------------------|------------|---------------|------------|----------------------|
| SECTOR | COLONIA O FRACC. | | | ACTA | PROPUESTA | |
| | | | | | | |
| GRUPO 10 | | | | | | |
| U70 | U7 | RELOTIFICACIÓN LOTE CT3-2 (BAJAMAR) | \$3,548.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
| GRUPO 21 | | | | | | |
| S60 | S6 | COLONIA PORTO BELLO (INDIVI) | \$1,844.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| U80 | U8 | FRACCIONAMIENTO TERRAMAR | \$1,844.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
| GRUPO 25 | | | | | | |
| T80 | T8 | FRACC. II-B POLÍGONO II EXEJIDO CHAPULTEPEC (FIDUE) | \$1,657.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| GRUPO 28 | | | | | | |
| T50 | T5 | OASIS DEL MAR (INDIVI) | \$1,406.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| U20 | U2 | VILLA CALIFORNIA (INDIVI) | \$1,406.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| GRUPO 34 | | | | | | |
| U60 | U6 | LADERAS CÍBOLA DEL MAR | \$1,102.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
| GRUPO 38 | | | | | | |
| T40 | T4 | HACIENDA DEL MAR (INDIVI) | \$674.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| T70 | T7 | PARCELA 65 FR. E-2 E3A (SUBDIV) | \$674.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

... 4

| | | | | | | |
|-----|----|-------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| U40 | U4 | PARC. 156 EJIDO NACIONALISTA (IRREGULAR) | \$674.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
| V20 | V2 | COLONIA SAN MIGUEL (PARC. 318) | \$674.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
| V30 | V3 | COLONIA EL TASTE (PARC. 94 Z-1 P-1 FR. A) | \$674.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
| V40 | V4 | PARCELA 189 E.J. CHAPULTEPEC (IRREGULAR) | \$674.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
| V50 | V5 | PARCELA 186 E.J. CHAPULTEPEC (IRREGULAR) | \$674.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |

| | | | | | | |
|-----|----|-----------------------------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| T60 | T6 | DESARROLLO HABITACIONAL EL TULE (INDIVI) | \$613.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| U10 | U1 | VISTA BELLA (FRACC. B-2-C FR. 1-A PREDIO SAN JOAQUÍN (IRREGULAR | \$613.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |

| | | | | | | |
|-----|----|--------------------------|----------|------------|------------|------------|
| S70 | S7 | LAS BUGAMBILIAS (INDIVI) | \$589.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
|-----|----|--------------------------|----------|------------|------------|------------|

| | | | | | | |
|-----|----|-----------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| S80 | S8 | VALLE DE LOS ÁNGELES (INDIVI) | \$492.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| S90 | S9 | ANDANA RESIDENCES (INDIVI) | \$492.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| T10 | T1 | FRS. PARCELAS 75 Z-1 P-1 (E.J. NACIONALISTA) | \$492.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| T20 | T2 | SAN MARCOS (IRREGULAR PARC 302 NACIONALISTA) | \$492.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
| T30 | T3 | COLONIA BIENESTAR PARC. 374 Y 375 (IRREGULAR) | \$492.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |

| | | | | | | |
|-----|----|--------------------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| V60 | V6 | FRACC. B-1 B-2 PARC. 204 E.J. NACIONALISTA (IRREGULAR) | \$405.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
|-----|----|--------------------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|

| | | | | | | |
|-----|----|------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| T90 | T9 | BRISAS DE SAN TELMO (INDIVI) | \$299.00 | 06/10/2025 | 25/08/2025 | 11/11/2025 |
|-----|----|------------------------------|----------|------------|------------|------------|

| | | | | | | |
|-----|----|---------------------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| U30 | U3 | LOTE 3 FR. C-5 FR. J PREDIO MAYOR MANEADERO (IRREGULAR) | \$201.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
| V10 | V1 | POBLADO SAN ANTONIO DE LAS MINAS (PRIVADA SAN JACINTO) | \$201.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |

| | | | | | | |
|-----|----|-----------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| U50 | U5 | LOTIFICACIÓN LA SIERRITA FRACC. A | \$150.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
|-----|----|-----------------------------------|----------|------------|------------|------------|

| | | | | | | |
|-----|----|-------------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| U90 | U9 | LOTIFICACIÓN DE LA FR. D-1A2 RANCHO LOS ENCINOS | \$125.00 | 06/10/2025 | 12/09/2025 | 11/11/2025 |
|-----|----|-------------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|

DÉCIMO.- Que el seno de esta Comisión estima viable la propuesta en la Iniciativa de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios de Terreno y Construcción, Base del Impuesto Predial para el Municipio de Ensenada, Baja California, para el ejercicio fiscal 2026, de reclasificar y modificar el valor en decremento de 3 sectores por revaluación, lo que representa el valor real y una carga menor para el contribuyente en el cálculo del pago del impuesto relativo, como se muestra a continuación:



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

... 5

| GRUPO 2025 | GRUPO 2026 | SECTOR | COLONIA O FRACC. | | VALOR 2025 | VALOR 2026 | DECREMENTO | PORCENTAJE |
|---------------|---------------|--------|------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|------------|------------|
| 9 | 17 | SP1 | SP | SECCIÓN PRIMERA HABITACIONAL | \$3,983.00 | \$2,418.00 | \$1,565.00 | -39.29% |
| 36 | 38 | J20 | J2 | OAXACA | 899.00 | 674.00 | 225.00 | -25.02% |
| 38 | 40 | A50 | A5 | FRACCIONAMIENTO HACIENDA LAS MISIONES | 674.00 | 492.00 | 182.00 | -27.00% |

DÉCIMO PRIMERO.- Que esta Comisión toma en consideración la precisión referida por la Auditoría Superior del Estado, en relación a que, la Tabla de Valores es concordante con el “Estatuto Territorial de los Municipios del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial No. 1, de Fecha 03 de enero de 2020, Tomo CXXVII y sus reformas, mencionando que la clave catastral “JZ” relativa a “SAN JOSÉ DE LA ZORRA EJIDO (RÚSTICO)”, se encuentra establecida dentro de las colindancias que corresponden al Municipio de Ensenada, Baja California.

DÉCIMO SEGUNDO. - Que el Congreso del Estado, 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 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 de Terreno y Construcción, Base del Impuesto Predial para el Municipio de Ensenada, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2026, 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/1454/2025, de fecha de recibido 11 de diciembre de 2025.

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

PRIMERO. - **Se aprueba** la Tabla de Valores Catastrales Unitarios de Terreno y Construcción, Base del Impuesto Predial de la Iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Ensenada, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2026, presentada por el H. XXV Ayuntamiento de la citada demarcación municipal, de acuerdo con los términos del documento que se adjunta como Anexo al presente Dictamen, y que forma parte integrante



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 109

... 6

del mismo como si a la letra se insertara.

SEGUNDO. - Notifíquese a la Presidenta Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Ensenada, 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 la Sesión Ordinaria, a los quince días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO



DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
SECRETARIO



DIP. JULIA ANDREA GONZALEZ QUIROZ
PRESIDENTA

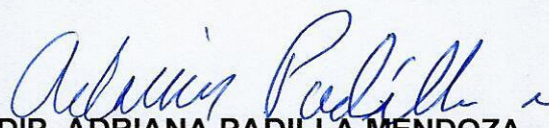
DIP. ALEJANDRA MARÍA ANG HERNÁNDEZ
SECRETARIA EN FUNCIONES

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
VOCAL

DIP. SANTA ALEJANDRINA CORRAL QUINTERO
VOCAL



DIP. JUAN MANUEL MOLINA GARCÍA
VOCAL



DIP. ADRIANA PADILLA MENDOZA
VOCAL

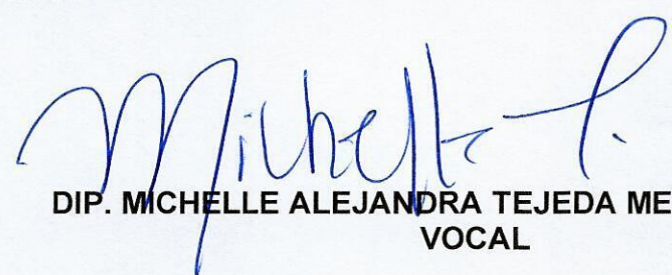


PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 109

... 7


DIP. LILIANA MICHEL SANCHEZ ALLENDE
VOCAL


DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
VOCAL

Estas firmas corresponden al Dictamen No.109 de la Comisión de Hacienda y Presupuesto de la H. XXV Legislatura Constitucional del Estado de Baja California. Dado en Sesión Ordinaria a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

8