

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DICTAMEN NÚMERO 111

EN LO GENERAL SE APRUEBA LA TABLA DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS, BASE DEL IMPUESTO PREDIAL, DEL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2026.

VOTOS A FAVOR: 17 VOTOS EN CONTRA 6 ABSTENCIONES: 0

EN LO PARTICULAR: _____

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR, SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 111 DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO. LEÍDO POR LA DIPUTADA MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA.

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



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL



APROBADO EN VOTACION NOMINAL CON	
17	VOTOS A FAVOR
6	VOTOS EN CONTRA
9	ABSTENCIONES

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO

DICTAMEN NO. 111

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 del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2026**, presentada por la Mtra. María del Rocío Adame Muñoz, Presidenta Municipal del H. X Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, mediante Oficio número PM/1624/2025, de 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, acompañada de la Certificación de Punto de Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 13 de noviembre de 2025, bajo el Acta identificada con el Número X-034/2025, recibida en el Congreso del Estado con fecha 14 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, numeral 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, 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; correspondiendo a las Legislaturas de los Estados aprobar 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, párrafo quinto, 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

8



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 111

... 2

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, Numeral 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 el Artículo 16, Fracciones I y II, de la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, establece que: *"A los Consejos Municipales del Catastro Inmobiliario, dentro de su jurisdicción territorial, les corresponde: I. Revisar y aprobar las propuestas de zonificación y sectorización catastral, elaborados y remitidos por el titular de la Dependencia del Catastro Municipal y someterlos a través del Ayuntamiento, a la aprobación del Congreso del Estado. II. Elaborar, revisar y proponer a través del Ayuntamiento, al Congreso del Estado los valores unitarios de suelo y construcción."* En este tenor en el Punto Numero 5, del Orden del Día, de la Cuarta Sesión Ordinaria, celebrada el 31 de julio de 2025 por el H. Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, según Acta Sin Número; se sometió a análisis la propuesta de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California para el Ejercicio Fiscal de 2026, habiéndose aprobado en su totalidad aprobándose por Unanimidad de votos

QUINTO. - Que, en la Certificación de Punto de Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 13 de noviembre de 2025, bajo el Acta identificada con el Número X-034/2025, se aprobó por Mayoría de votos de los miembros del Cabildo, remitir a través de la Presidenta Municipal al Congreso del Estado de Baja California, para su revisión y aprobación la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial para el Ejercicio Fiscal 2026.

SEXTO. - Que con fecha 14 de noviembre de 2025, la Presidenta Municipal del H. X Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, mediante Oficio número PM/1624/2025, presentó ante el Congreso del Estado, la Iniciativa de Ley de Ingresos, Tabla de Valores Catastrales Unitarios Base del Impuesto Predial del Municipio de Playas de Rosarito y el Presupuesto de Ingresos, todos para el Ejercicio Fiscal 2026.

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

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 111

... 3

aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, con fecha 25 de noviembre de 2025, fue turnada 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 del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California para el Ejercicio Fiscal de 2026; Exposición de Motivos de la Iniciativa de Ley de Ingresos y Tabla de Valores Catastrales Unitarios para 2026; Pronóstico de Ingresos del Municipio de Playas de Rosarito para el Ejercicio Fiscal 2026. Asimismo, el día 10 de diciembre de 2025, fueron turnadas y recibidas por las y los Diputados integrantes de esta Comisión, las opiniones emitidas por la Auditoría Superior del Estado de Baja California, con sus respectivos Anexos.

OCTAVO.- Que como parte del proceso legislativo, en fecha 03 de diciembre de 2025, se llevó a cabo en las instalaciones del Poder Legislativo del Estado de Baja California, Sesión de Comisión de Hacienda y Presupuesto ampliada a la H. XXV Legislatura Constitucional del Estado, a la que compareció la Mtra. María del Rocío Adame Muñoz, Presidenta Municipal del H. X Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, a efecto de exponer y aclarar el Presupuesto de Ingresos, así como el contenido de la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California y Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial para el Ejercicio Fiscal de 2026.

NOVENO. - Que esta Comisión estima procedente la incorporación de ocho (8) Zonas Homogéneas, conforme a lo aprobado en la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Catastro Inmobiliario, celebrada el 31 de julio de 2025. Lo anterior, en atención a lo manifestado por la inicialista, quien expone que, "Aprobada la propuesta de los valores unitarios catastrales para el ejercicio fiscal 2026 se presentó por parte de la Dirección de Catastro la solicitud de creación de ocho nuevas zonas homogéneas, dos de ellas ubicadas en la sección ROSARITO NORTE y seis ubicadas en la sección ROSARITO SUR, producto del crecimiento poblacional, urbano y económico del Municipio con valores que fueron analizados con base a las colindancias y factores de valuación descritos. Por lo que el Consejo determino su aprobación e incorporación a la tabla de valores catastrales 2026", siendo las siguientes:

ROSARITO NORTE

ZONA HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO
10059	ALMA NOVA RESIDENCIAL	\$ 4,098.00
10060	CONDOMINIO TERRANOVA	3,632.00

0



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 111

... 4

ROSARITO SUR

ZONA HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO
30182	PUNTA AZUL BEACH CLUB	\$ 5,625.00
30183	RANCHO MATAJANIL	2,888.00
30184	CONDOMINIO PLAYA BONITA	6,895.00
30185	CONDOMINIO VILLA PACIFICA	3,333.00
30186	CONDOMINIO PLAZA DEL MAR	8,401.00
30187	CONDOMINIO MISION VIEJO SUR	13,383.00

DÉCIMO.- Que en observancia al principio de certeza jurídica previsto en el artículo 18 de la Ley de Catastro del Estado de Baja California, así como en el Reglamento Municipal de Catastro, los cuales establecen la obligación de que toda delimitación territorial y zonificación homogénea esté debidamente sustentada en documentación técnica y aprobada por la autoridad competente, esta Comisión considera viable la propuesta de eliminar 7 (siete) zonas homogéneas, toda vez que, atiende a lo manifestado por la inicialista en la exposición de motivos, donde señala que "tras una revisión exhaustiva de los archivos físicos y digitales del padrón catastral, se determinó que diversas zonas homogéneas carecen de antecedentes (documentación, planos, registros oficiales) que acrediten su existencia legal o física", siendo las zonas siguientes:

ROSARITO NORTE

ZONA HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO
10047	RANCHO TORRES	\$ 2,000.00
10057	VILLA IMPERIAL	1,100.00

ROSARITO CENTRO

ZONA HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO
20087	VILLA ALTAMAR	\$ 2,000.00
20089	ROSARITO DAEWO	1,600.00

ROSARITO SUR

0



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 111

... 5

ZONA HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO
30064	RINCONADA DEL MAR	\$ 500.00
30084	CONDOMINIO RANCHO SAN PEDRO	5,000.00
30176	PRISTINE VIEW	2,500.00

DÉCIMO PRIMERO. - Que esta Comisión estima viable la propuesta relacionada con la adecuación de cuatro Zonas Homogéneas, incorporando dos Zonas de la Tabla de Valores para el ejercicio fiscal 2025, a otras 2 dos Zonas ya existentes, toda vez que, se fundamenta en que comparten características homogéneas en cuanto a uso del suelo, densidad, infraestructura, accesibilidad y dinámica inmobiliaria. Asimismo, la adecuación propuesta se encuentra dentro del marco legal, ya que la fracción II del artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, mismo que establece que la aprobación definitiva de la zonificación y sectorización corresponde al Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario, previa revisión de la propuesta elaborada por la Dirección del Catastro Municipal, siendo las siguientes:

ROSARITO CENTRO

2025			2026		
ZONAS HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO	ZONA HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO
20005	ZONA INDUSTRIAL REFORMA	\$3,000.00	20005	ZONA INDUSTRIAL REFORMA	\$3,465.00
20088	PARQUE INDUSTRIAL BARSAC	\$3,000.00			

ROSARITO SUR

2025			2026		
ZONAS HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO	ZONA HOMOGÉNEA	REFERENCIA	VALOR METRO CUADRADO
30090	CASA BLANCA I (PARTE BAJA)	\$1,650.00	30090	CASA BLANCA (PARTE BAJA, PARTE ALTA)	\$2,133.00
30091	CASA BLANCA II (PARTE ALTA)	\$1,000.00			

0



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 111

... 6

DÉCIMO SEGUNDO.- Que la Comisión que dictamina, estima procedente la propuesta relativa a la actualización de los Valores Unitarios, presentada en la Iniciativa de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, para el Ejercicio Fiscal 2026, toda vez que, acorde a los Artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 85 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, la actualización de los valores catastrales unitarios, permite que los municipios, aprovechen sus potestades tributarias, mejoren su recaudación a través del cobro del impuesto predial, de igual forma contribuye a evitar que recurran al endeudamiento, además de propiciar una menor dependencia de las participaciones federales, sin omitir mencionar lo manifestado por la inicialista, que a la letra dice:

"De acuerdo con la proyección 2026, se estima:

- a) Más del 60 % de las cuentas catastrales continuarán ubicadas en los rangos inferiores de pago (hasta \$2,000.00 pesos)*
- b) Solamente un 8 % de los contribuyentes se ubicarán en los rangos superiores (más de 10,000.00 pesos), correspondientes principalmente a predios industriales, comerciales o de alta plusvalía.*
- c) Los predios de vivienda popular y zonas rurales mantienen niveles de cobro prácticamente sin variación, garantizando protección al contribuyente de menor ingreso."*

DÉCIMO TERCERO. - 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 CUARTO. - Que el análisis y evaluación relativa a la iniciativa de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, para el Ejercicio Fiscal de 2026, llevada a cabo en el seno de la Comisión que suscribe, se realizó en un marco de procuración de justicia fiscal.

DÉCIMO QUINTO.- 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 Iniciativa de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial del Municipio de Playas de Rosarito, 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

7



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 111

... 7

número TIT/1456/2025, de fecha 10 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

RESOLUTIVOS:

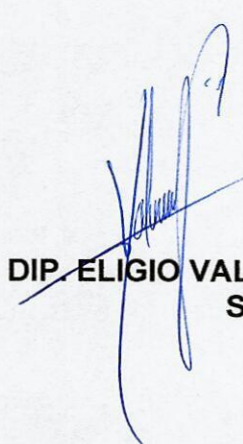
PRIMERO. - Se aprueba la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial, del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2026, presentada por el H. X Ayuntamiento de la citada demarcación Municipal, de acuerdo con los términos del documento que se adjunta como Anexo al presente Dictamen, y que forma parte integrante del mismo como si a la letra se insertara.

SEGUNDO. - Notifíquese a la C. Presidenta Municipal del H. X Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Playas de Rosarito, 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 quince días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PRESUPUESTO


DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
SECRETARIO


DIP. JULIA ANDREA GONZÁLEZ QUIROZ
PRESIDENTA

DIP. ALEJANDRA MARÍA ANG HERNÁNDEZ
SECRETARIA EN FUNCIONES

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
VOCAL



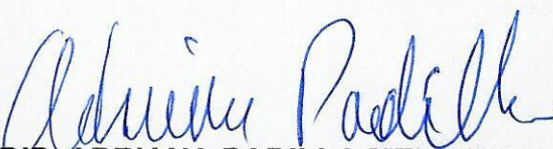
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DICTAMEN NÚMERO 111

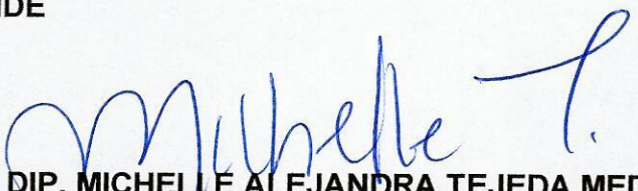
... 8


DIP. JUAN MANUEL MOLINA GARCÍA
VOCAL

DIP. SANTA ALEJANDRINA CORRAL QUINTERO
VOCAL


DIP. ADRIANA PADILLA MENDOZA
VOCAL

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
VOCAL


DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
VOCAL

Estas firmas corresponden al Dictamen No. 111 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.

