



SESIÓN DE CABILDO  
RECIBIDO



SECRETARIA

FECHA: 29-05-2025  
SESION: N: 18

**DICTAMEN No. 13/25**

**INTEGRANTES DEL XXV AYUNTAMIENTO  
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión de Hacienda del XXV Ayuntamiento de Mexicali, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a **INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025, POR LA QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO DECIMOSEXTO TRANSITORIO**; en virtud de los siguientes:

**ANTECEDENTES**

I.- Que el día 25 de abril de 2025, se recibe en la Secretaría del Ayuntamiento, documento signado por la Presidenta Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, por medio del cual y con fundamento en los Artículos 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28 fracción IV y 85 de la Constitución Política Libre y Soberano de Baja California; 7 fracción I, V y VII de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California; 10 y 15 de la Ley del Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California; 6 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California; y 1, 2, 3, 4, 5 fracciones I y III, 6 fracción III, 7 fracciones I, V y VII, 41 primer párrafo, 42 y 66 fracción IV, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, solicita someter a consideración del H. Cabildo de Mexicali, la propuesta de Iniciativa de Reforma a la Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal 2025, por la que se adiciona el Artículo Decimosexto Transitorio.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

*[Handwritten signature and the number 1 in blue ink at the bottom right]*

**II.-** Con fundamento en lo dispuesto en el penúltimo párrafo del Artículo 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el Secretario del Ayuntamiento, Rodrigo Llantada Ávila, remite a esta Comisión, la presente propuesta, el día 28 de abril del año 2025, lo anterior, a efecto de que se realice el análisis de la misma y se emita el dictamen correspondiente.

**III.-** Una vez recibido el documento descrito, esta Comisión en fecha 23 de mayo de 2025, realizó invitación para llevar a cabo mesa de trabajo, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores del Edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, participando en la exposición de la propuesta el Tesorero Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Roger Roberto Sosa Alaffita y el Director de Administración Urbana del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, los cuales resolvieron las interrogantes de los Regidores presentes.

**IV.-** En fecha 27 de mayo de 2025, la presente Comisión emitió convocatoria para realizar Sesión Extraordinaria, la cual tuvo lugar en la Sala de Cabildo del Edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, participando en la exposición de la propuesta el Tesorero Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Roger Roberto Sosa Alaffita y el Director de Administración Urbana del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Daniel Humberto Valenzuela Alcocer.

**V.-** En el desahogo del punto, se contó con la participación del Regidor Gustavo Magallanes Cortés, quien manifestó que el tema de dignificar la vivienda de la población debe ser un compromiso de todos los gobiernos, además de tener cuidado donde se construirán las casas, para buscar evitar lo que ha sucedido en el pasado, que es el abandono de las viviendas; la Regidora Luisa Fernanda Zuccoli Romero, señaló que actualmente existen más de 19 mil viviendas abandonadas en Mexicali, por lo que sugirió buscar un programa para la rehabilitación de ellas; la Regidora Yessenia Leticia Olua González, celebró los trabajos que se buscan realizar, así como la coordinación de los tres niveles de gobierno, y que los jóvenes tengan oportunidad de construir su patrimonio.

**VI.-** Continuando con las participaciones la Regidora Sandra Dennis Cota Montes, realizó las interrogantes sobre si las viviendas serán horizontales o verticales, y de cuantos metros cuadrados serán, a lo que el Director de Administración Urbana, Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, respondió que se trabajaran mayormente en las viviendas verticales y que las medidas serán de 60 a 65 metros cuadrados como mínimo; la Regidora Lucina Sánchez González, solicitó se tuvieran las debidas precauciones para que las viviendas contaran con las condiciones idóneas para la sociedad, así como el entorno a las mismas; el Regidor Alfredo Wong López, señaló que al realizar acciones como las que hoy está impulsando el Gobierno, de vivienda digna, ayuda al cuidado del tejido social, que es tan necesario en la actualidad.





**COMISIÓN DE HACIENDA DEL XXV AYUNTAMIENTO  
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**VII.-** Siguiendo con las participaciones el Regidor Manuel Rudecindo García Fonseca, manifestó que es importante impulsar acciones como las que se están proponiendo, pero, también es necesario contar con la información precisa para poder acompañar la propuesta, como lo es, el polígono en el que se realizaran las viviendas, que papel tendrá el Ayuntamiento en todo el proceso, entre otras; los Regidores Francisco Javier Molina Pérez y la Regidora Blanca Patricia Ríos López, se manifestaron a favor de la propuesta.

**VIII.-** Suficientemente analizado y discutido el punto, se resolvió aprobar la propuesta por unanimidad de los presentes, con 09 votos a favor, emitidos por los Regidores César Castro Ponce, Suhey Rocha Corrales, Alfredo Wong López, Yessenia Leticia Olua González, Beatriz García Arce, Luisa Fernanda Zuccoli Romero, Blanca Patricia Ríos López, Isaías Morales Francisco y Lucina Sánchez González, y un voto en abstención emitido por la Regidora Sandra Dennis Cota Montes; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Que los Artículos 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 85 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y 10 y 11 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, establecen la atribución de los Ayuntamientos para administrar libremente su Hacienda, así como proponer a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

**SEGUNDO.-** Que el Artículo 4 noveno párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), reconoce el derecho humano y garantía para acceder a una vivienda digna y decorosa; estableciéndose en la legislación secundaria los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar este objetivo.

**TERCERO.-** Que el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, por lo que, es posible dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, con la finalidad de ejecutar obras públicas, así como planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centro de población.

**CUARTO.-** Que la Ley de Vivienda en su Artículo 1 establece que la vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional, por lo que, será el Estado quien impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado.

**QUINTO.-** Que asimismo, dentro del Artículo 3 de la Ley en cita, se establece que las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a la que se hace referencia, se regirán bajo los principios de legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades, con la finalidad de que en México la ciudadanía tenga el derecho a un nivel de vida adecuada, siendo ésta última reconocida como un derecho de los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el cual, consiste en proveer más que cuatro paredes y un techo, sino cumplir una serie de condiciones particulares, entre las cuales se encuentran:

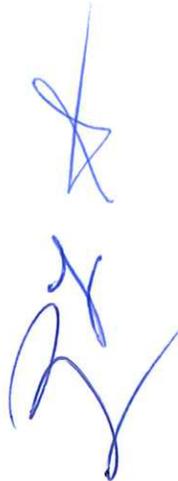
1. Seguridad de la tenencia;
2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura;
3. Asequibilidad;
4. Habitabilidad;
5. Accesibilidad;
6. Ubicación; y
7. Adecuación cultural.

**SEXTO.-** Que de la misma forma, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 8 fracción I, establece que le corresponde a la Federación, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano formular y conducir la política nacional de asentamientos humanos, así como el ordenamiento territorial, en coordinación con otras dependencias de la Administración Pública Federal.

**SÉPTIMO.-** Que en ese sentido, el Estado debe garantizar las condiciones necesarias para su acceso, especialmente para los sectores en condiciones de vulnerabilidad, así como su obligación de organizar un sistema de planeación democrática de desarrollo nacional, lo que incluye la política de vivienda como un eje fundamental.

**OCTAVO.-** Que por lo que la Presidenta Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, ha establecido como objetivo la construcción de al menos un millón de viviendas y la entrega de un millón de escrituras para otorgar certeza jurídica. Con esto, se busca garantizar el acceso a una vivienda adecuada, promoviendo así una prosperidad compartida que impulse el crecimiento económico, genere empleo y fomente una distribución más justa del ingreso y la riqueza.

**NOVENO.-** Que con la finalidad de cumplir con el objetivo mencionado en el punto que antecede, la Federación realizará actividades para lograr la dotación de viviendas que cumplan con las condiciones de habitabilidad a las personas de escasos recursos, garantizando así la seguridad física de las y los habitantes, proporcionando un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.





**DÉCIMO.-** Que cabe mencionar que, en el ámbito local el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, contempla la implementación de acciones que promueven el acceso a la vivienda digna para la población más vulnerable, con un enfoque de sustentabilidad y bienestar, señalando la urgente necesidad de garantizar el acceso a la vivienda a través de programas de regularización, subsidios y promoción de la vivienda social progresiva.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que dentro de este contexto, el Plan Municipal de Desarrollo del Gobierno de Mexicali, para el periodo 2025-2027, identifica según el informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2024, que utiliza datos del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020), el 6.0% de la población de Mexicali enfrenta carencias relacionadas con la calidad y los espacios en la vivienda. Dentro de estas, se estima que 22,277 personas habitan en 7,101 viviendas con pisos de tierra, mientras que 7,874 personas viven en 2,805 viviendas con techos de materiales endebles. Además, 18,725 personas residen en 5,842 viviendas cuyos muros están contruidos con materiales frágiles, y el hacinamiento afecta a 33,322 personas en 5,725 viviendas, lo que pone de manifiesto un déficit en el acceso a espacios habitables dignos.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que la presente propuesta de reforma, permitirá reducir costos administrativos para la construcción de vivienda social al considerar se exenten diversos trámites, lo que incentivará y beneficiará a las familias que buscan acceder a una vivienda asequible, agilizando el proceso de construcción de vivienda social al eliminar barreras económicas que dificultan la ejecución de proyectos habitacionales certificados por el Programa Estatal de Vivienda y el Programa de Vivienda para el Bienestar del Gobierno Federal; fomentar la inversión en vivienda social, a través de la coordinación entre el sector público y privado, promoviendo la creación de conjuntos habitacionales con infraestructura adecuada y mejorando la calidad de vida de los sectores vulnerables, garantizando que las familias de bajos ingresos puedan acceder a viviendas con servicios básicos y gocen de certeza jurídica.

**DÉCIMO TERCERO.-** Que consecuentemente, se propone la reforma a la Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal 2025, con el propósito de incentivar la construcción de vivienda social mediante la exención de diversas contribuciones relacionadas con los trámites administrativos necesarios para la edificación y adquisición de proyectos habitacionales.

**DÉCIMO CUARTO.-** Que respondiendo a ello a la necesidad de garantizar el acceso a la vivienda social como un derecho fundamental y una política pública prioritaria para el Municipio de Mexicali. La exención de contribuciones en los trámites administrativos es una medida estratégica que permitirá fomentar la inversión en vivienda asequible, reduciendo la brecha habitacional y mejorando la calidad de los sectores más necesitados.

*[Handwritten signatures and marks in blue ink on the right margin]*

*[Handwritten signature and the number 5 in blue ink]*



COMISIÓN DE HACIENDA DEL XXV AYUNTAMIENTO  
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

**DÉCIMO QUINTO.-** Que por lo anterior, se somete a consideración del H. Cabildo del Municipio de Mexicali, la aprobación de la presente iniciativa de reforma, con el fin de contribuir al cumplimiento del derecho a la vivienda digna y desarrollo urbano ordenado en la región, con la adición del artículo DECIMO SEXTO TRANSITORIO, en los siguientes términos:

**"ARTÍCULO DECIMOSEXTO TRANSITORIO.-** Se exenta a las personas físicas y morales inscritas en el Programa Estatal de Vivienda 2022-2027, del pago de derechos que se causen por; factibilidades, dictámenes, certificados, autorizaciones, licencias y en general, por trámites relacionados con la construcción de vivienda social, exclusivamente para los proyectos habitacionales que cuenten con certificado expedido por la Persona Titular de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo urbano y Reordenación territorial del Estado de Baja California (SIDURT), y se lleven a cabo en términos de los Lineamientos Generales para la inscripción en el Programa Estatal de Vivienda publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 21 de octubre de 2022 y actualizaciones posteriores, así como del Programa de Vivienda publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 21 de octubre de 2022 y actualizaciones posteriores, así como del Programa de Vivienda para el Bienestar impulsado por la Federación a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), en conjunto con la Entidad Federativa y sus Municipios.

Las contribuciones a exentar se enuncian a continuación:

1. Factibilidad de uso del suelo;
2. Constancia de libertad de gravamen;
3. Dictamen de uso del suelo;
4. Manifiesto de impacto ambiental;
5. Movimiento de tierras;
6. Certificación de deslinde catastral;
7. Licencia de Construcción;
8. Régimen de Propiedad en Condominio;
9. Autorización de Fraccionamiento;
10. Asignación y expedición de número oficial;
11. Constancia de terminación de obra;
12. Cambio de propietario;
13. Impuesto sobre adquisición de inmuebles;"

**DÉCIMO SEXTO.-** Que la propuesta de incluir una exención de contribuciones en los trámites administrativos relacionados con la construcción y enajenación de viviendas se fundamenta en diversas consideraciones de índole social, económica y constitucional, particularmente en los fines extrafiscales que buscan beneficiar a los sectores más vulnerables de la población y promover el desarrollo económico local.



**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Que esta medida también es acorde a la jurisprudencia 2a./J. 114/2005, que reconoce que la implementación de reducciones fiscales en la adquisición de inmuebles de interés social no viola el principio de equidad tributaria, dado que está obligada a sectores con menor capacidad económica, de esta manera, no solo se beneficia a las personas adquirentes de viviendas de interés social, sino que se cumplen los fines constitucionales establecidos en el artículo 4 de nuestra Carta Magna.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Que asimismo, la exención de contribuciones en el contexto de la construcción de viviendas de interés social busca promover un desarrollo urbano más ordenado, fomentando el empleo y la inversión en la industria de la construcción, lo cual, genera un efecto multiplicador en diversos sectores económicos (transporte, comercio, industria de materiales, etc.). Este efecto contribuye al incremento de la recaudación derivada de otros impuestos y servicios municipales, lo cual, se justifica como un fin extrafiscal legítimo que no transgrede el principio de equidad tributaria, dado que el trato diferenciado tiene una justificación objetiva: facilitar el acceso a viviendas dignas a sectores marginados.

**DÉCIMO NOVENO.-** Que el tratamiento fiscal diferenciado entre las viviendas de interés social y otras de mayor valor no solo son constitucionalmente válido, sino que responde a una necesidad social y económica legítima. Según la jurisprudencia 2a./J. 114/2005, se reconoce que las diferencias en el tratamiento tributario no violan el principio de equidad cuando están basadas en una justificación objetiva que responde a las diferencias de capacidad económica entre los sectores de la población, esta diferenciación no representa una discriminación sino una adaptación del sistema tributario a las realidades económicas de la población.

**VIGÉSIMO.-** Que en este caso, los fines extrafiscales de la exención de contribuciones están claramente justificados por la necesidad de fomentar el acceso a viviendas dignas para los sectores más vulnerables, lo cual no altera el principio de proporcionalidad, dado que las cargas fiscales y los beneficios están dirigidos a aquellos con menores capacidades económicas y de adquisición. Así, se asegura que el sistema fiscal sea progresivo, ajustándose a las capacidades de las personas contribuyentes sin violar sus derechos fundamentales.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Que la inclusión de una exención de contribuciones en los trámites administrativos relacionados con la construcción y enajenación de viviendas no solo busca reducir la carga fiscal para los desarrolladores, sino que también tiene claros fines extrafiscales orientados al bienestar social y al desarrollo económico sostenible del Municipio.

En virtud de las anteriores consideraciones, es que esta Comisión de Hacienda del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con fundamento en los Artículos 69, 70 fracción I, 79, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, somete a consideración del H. Cabildo los siguientes Puntos de Acuerdo:



PUNTOS DE ACUERDO

**PRIMERO:** Se aprueba la Iniciativa de Reforma a la Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal 2025, por la que se adiciona el Artículo Decimosexto Transitorio, para quedar como sigue:

**"ARTÍCULO DECIMOSEXTO.-** Se exenta a las personas físicas y morales inscritas en el Programa Estatal de Vivienda 2022-2027, del pago de derechos que se causen por; factibilidades, dictámenes, certificados, autorizaciones, licencias y en general, por trámites relacionados con la construcción de vivienda social, exclusivamente para los proyectos habitacionales que cuenten con certificado expedido por la Persona Titular de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado de Baja California (SIDURT), y se lleven a cabo en términos de los Lineamientos Generales para la inscripción en el Programa Estatal de Vivienda publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 21 de octubre de 2022 y actualizaciones posteriores, así como del Programa de Vivienda para el Bienestar impulsado por la Federación a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), en conjunto con la Entidad Federativa y sus Municipios.

Las contribuciones a exentar se enuncian a continuación:

1. Factibilidad de uso del suelo;
2. Constancia de libertad de gravamen;
3. Dictamen de uso de suelo;
4. Manifiesto de impacto ambiental;
5. Movimiento de tierras;
6. Certificación de deslinde catastral;
7. Licencia de Construcción;
8. Régimen de Propiedad en Condominio;
9. Autorización de Fraccionamiento;
10. Asignación y expedición de número oficial;
11. Constancia de terminación de obra;
12. Cambio de propietario;
13. Impuesto sobre adquisición de inmuebles.



**ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO:** La presente reforma entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notifíquese a la Presidenta Municipal del H. XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

**ARTÍCULO TERCERO:** Remítase la presente Iniciativa al Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California."

**SEGUNDO:** Remítase la Iniciativa aprobada en el punto anterior, al Congreso del Estado de Baja California, para su análisis, discusión, y en su caso, aprobación.

**TERCERO:** Publíquese el presente Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Dado en la Sala de Cabildo del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los veintisiete días del mes de mayo del año 2025.

**REG. CÉSAR  
CASTRO PONCE**  
Presidente de la Comisión  
de Hacienda.

**REG. SUHEY  
ROCHA CORRALES**  
Secretaría de la Comisión  
de Hacienda.

**REG. ALFREDO  
WONG LÓPEZ**  
Vocal

**REG. YESSÉNIA LETICIA  
OLUA GONZÁLEZ**  
Vocal



COMISIÓN DE HACIENDA DEL XXV AYUNTAMIENTO  
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.



---

**REG. BEATRIZ  
GARCÍA ARCE**  
Vocal



---

**REG. LUISA FERNANDA  
ZUCCOLI ROMERO**  
Vocal



---

**REG. BLANCA PATRICIA  
RÍOS LÓPEZ**  
Vocal



---

**REG. ISAÍAS  
MORALES FRANCISCO**  
Vocal

---

**REG. MARÍA DE JESÚS  
MÁRQUEZ AMAVIZCA**  
Vocal



---

**REG. SANDRA DENNIS  
COTA MONTES**  
Vocal

---

**REG. JOSÉ FRANCISCO  
BARRAZA CHIQUETE**  
Vocal



---

**REG. LUCINA  
SÁNCHEZ GONZÁLEZ**  
Vocal



10