



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

SESIÓN DE CABILDO  
RECIBIDO



SECRETARIA  
FECHA: 13-11-2025  
SESION: N=30

DICTAMEN No. 17/25

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 **Proyecto de Iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal 2026, formulada por la Tesorería Municipal, así como el correspondiente a la Tabla de Valores Unitarios Catastrales de Suelo, Base del Impuesto Predial para el Ejercicio Fiscal 2026, aprobada por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Mexicali, Baja California;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 12 de noviembre de 2025, con fundamento en los artículos 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 85 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Baja California, 11 fracción II inciso a) y 12 fracciones II y III de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, 11 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 52 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, y 79 fracciones I y II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, se presentó en Presidencia Municipal, documento signado por el Tesorero Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Roger Roberto Sosa Alaffita, relativo al Proyecto de Iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal 2026, formulada por la Tesorería Municipal, así como el correspondiente a la Tabla de Valores Unitarios Catastrales de Suelo, Base del Impuesto Predial para el Ejercicio Fiscal 2026, aprobada por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Mexicali, Baja California.





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

**II.-** Derivado de lo anterior, el día 12 de noviembre de 2025, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, con fundamento en los artículos 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 85 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Baja California, 11 fracción II inciso a) y 12 fracciones II y III de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, 11 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 52 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, y 79 fracciones I y II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, remite el documento antes mencionado al Secretario del Ayuntamiento, para que sea sometido a consideración del Honorable Cabildo.

**III.-** El Secretario del XXV Ayuntamiento, Rodrigo Llantada Ávila, remite la propuesta referida, a la presente Comisión, con fundamento en lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a efecto de que se realice el análisis de la misma y se emita el dictamen correspondiente, el día 12 de noviembre de 2025.

**IV.-** Una vez recibida la documentación descrita, la presente Comisión emitió convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria en fecha 13 de noviembre del año 2025, en la Sala de Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California; sesión que fue recesada a solicitud de Regidor Presidente de la Comisión, hasta emitir nueva convocatoria.

**V.-** De conformidad con lo anterior, la presente Comisión emitió nueva convocatoria, para reanudar con los trabajos recesados, la cual tuvo lugar en la Sala de Cabildo del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 13 de noviembre del presente año; participando en la exposición de la propuesta el Tesorero Municipal del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Roger R. Sosa Alaffita. Contándose también con la participación de la Recaudadora de Rentas, Bianka Ivonne Viramontes Cervantes, y del Síndico Procurador, José Oscar Vega Marín.

**VI.-** Contándose en el desarrollo del punto, con la participación del Regidor Manuel Rudecindo García Fonseca, el cual solicitó se abundara en la explicación de los aumentos que tendrá el Parque Juventud 2000, además exhortó a la Tesorería Municipal, a buscar homologar los cobros por servicios que se prestan dentro de los parques, así como en el tema de Juventud 200, buscar no haya incrementos derivado de que no hay un beneficio próximo para la ciudadanía, continuando con su participación solicitó referente al cobro por el impuesto predial no aumentarlo a las asociaciones civiles sin fines de lucro, por último, planteó la postura de buscar exentar del pago del ISAI, a los jóvenes que adquieran su primera casa; el Regidor José Francisco Barraza Chiquete, señaló que el parque mencionado por el Regidor Manuel Rudecindo, no se encuentra en las condiciones idóneas para la ciudadanía mexicalense; la Regidora Sandra Dennis Cota Montes, solicitó se explicara los criterios para determinar los eventos especiales, solicitud que fue atendida por los expositores, además la Regidora, mencionó la exención de pagos en los talles que se brindan a la ciudadanía en los Centros Pilares.





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

**VII.-** Siguiendo con las participaciones la Regidora Lucina Sánchez González, cuestionó si se seguirá contemplando el beneficio de la póliza de seguro contra incendios, a lo que el Tesorero Municipal respondió, que se están buscando otros beneficios para incentivar el pronto pago; el Regidor Gustavo Magallanes Cortes, solicitó se contemplara en la exención de pagos por la realización de eventos al Comité de Turismo y Convenciones, en virtud a que es de las áreas del Ayuntamiento que más realiza estas acciones, y son en beneficios del propio Municipio, además, exhorto al Instituto del Deporte, al control de las unidades deportivas, así como cuestionó si se tiene la cantidad que se deja de percibir, por las unidades deportivas que no se tienen reguladas.

**VIII.-** Suficientemente analizada y discutida la propuesta, se resolvió aprobarla por unanimidad de los presentes con 11 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, María de Jesús Márquez Amavizca, José Francisco Barraza Chiquete y Lucina Sánchez González; y 01 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 de conformidad con el Artículo 115 fracción IV Constitucional, los municipios administrarán libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, así como la aprobación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción Base del Impuesto Predial.

**SEGUNDO.-** Que el presente proyecto de iniciativa se encuentra elaborada conforme a lo establecido en la legislación local aplicable, en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y las normas que para tal efecto emitió el Consejo Nacional de Armonización Contable, así como en lo dispuesto en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, con base en objetivos, parámetros cuantificables e indicadores del desempeño.

**TERCERO.-** Que la presente Iniciativa de Ley de Ingresos tiene por objeto establecer un esquema fiscal que dé la oportunidad de alcanzar un equilibrio de las finanzas públicas y que, además, dentro del sistema normativo de la administración pública fomente el cumplimiento voluntario de las contribuciones que corresponden al Municipio, fortaleciendo la confianza y la transparencia ciudadana

**CUARTO.-** Que la política de ingresos para el ejercicio fiscal 2026 se ha diseñado con el objetivo central de consolidar un modelo de desarrollo con bienestar y humanismo. Esta política busca garantizar la suficiencia de recursos para fortalecer los servicios públicos esenciales, la seguridad ciudadana y la inversión en infraestructura estratégica, elementos clave para elevar las condiciones de vida de toda la población de Mexicali. La presente iniciativa se enmarca en un entorno económico internacional que muestra una moderación en su crecimiento y un panorama nacional resiliente que, sin embargo, exige una conducción fiscal prudente y responsable.



**QUINTO.-** Que la elaboración de esta Iniciativa de Ley de Ingresos se fundamenta en un análisis riguroso de las proyecciones macroeconómicas oficiales, presentadas tanto en los Pre-Criterios Generales de Política Económica 2026 (Pre-CGPE 2026) como en los Criterios Generales de Política Económica 2026 (CGPE 2026). El marco macroeconómico para 2026, según los CGPE 2026, estima un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en un rango de entre 1.8% y 2.8%. Este crecimiento se apoyará de manera fundamental en la fortaleza de la demanda interna, la cual es impulsada por un mercado laboral dinámico, el incremento sostenido de los salarios reales y la continuidad de los Programas para el Bienestar. Es importante señalar que la inflación acumulada en ejercicios anteriores representa el desafío de mantener la capacidad operativa del Ayuntamiento. Por ello, la actualización de diversas tarifas y derechos se justifica como una medida prudente indispensable para preservar e impulsar la calidad y disponibilidad de los servicios municipales.

**SEXTO.-** Que otros indicadores macroeconómicos clave que sustentan nuestras proyecciones incluyen: una tasa de interés de referencia (Cetes 28 días) que cerraría el año en 6.0%; un tipo de cambio promedio de 19.3 pesos por dólar, una variable de suma importancia para un municipio fronterizo como Mexicali; y un precio promedio para la mezcla mexicana de exportación de 54.9 dólares por barril. En este contexto, la administración municipal ha diseñado una estrategia de ingresos que prioriza el fortalecimiento de la recaudación propia. Dicha estrategia no contempla la creación de nuevos impuestos, sino la modernización y actualización de las contribuciones existentes, buscando en todo momento la proporcionalidad, equidad y legalidad, en congruencia con la capacidad contributiva de los ciudadanos.

**SÉPTIMO.-** Que en línea con la política de ingresos federal, se implementarán avances tecnológicos para maximizar la eficiencia recaudatoria, facilitando el cumplimiento fiscal a través de la simplificación de trámites digitales y fortaleciendo las estrategias para el combate a la elusión fiscal. Este enfoque prudente y responsable asegura que el municipio de Mexicali cuente con los recursos necesarios para atender las demandas ciudadanas, sin comprometer la estabilidad de las finanzas públicas locales y contribuyendo a la prosperidad compartida de nuestra comunidad.

**OCTAVO.-** Que el Impuesto Predial constituye la columna vertebral de la hacienda pública municipal y es el principal instrumento para financiar los servicios públicos que impactan directamente en la calidad de vida de los mexicalenses. La presente iniciativa de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2026 propone una reestructuración profunda y técnica de este impuesto, una de las más significativas en la historia reciente de nuestro Municipio. La solidez jurídica del Impuesto Predial, en congruencia con el marco normativo estatal y federal, ha sido el eje central de esta reforma. Para ello, se abordan tres pilares de justificación: el fortalecimiento de la certeza jurídica, la congruencia con el marco normativo estatal y el beneficio directo al contribuyente y la promoción del desarrollo productivo.

**NOVENO.-** Que el Fortalecimiento de la Certeza Jurídica: el nuevo Artículo 6 establece de manera explícita que el objeto del Impuesto Predial es la propiedad y posesión de bienes inmuebles en el territorio municipal. Para determinar el monto a pagar, la Ley se basa en el





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

valor catastral del inmueble (la base gravable), el cual se calcula utilizando una metodología técnica que considera la zonificación, sectorización y subsectorización catastral. Esta estructura metodológica proporciona la justificación objetiva y razonable para la aplicación de tasas diferenciadas, en estricto apego a los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad tributaria. La reforma propuesta es una actualización proactiva y necesaria, impulsada por la alta responsabilidad institucional. El análisis riguroso de las sentencias emitidas por los Tribunales Federales demuestra la obligación técnica de actualizar el marco normativo del Predial para alinear plenamente al Municipio con los criterios jurídicos más recientes. Estas modificaciones representan la oportunidad de consolidar un tributo legalmente sólido que brinde certeza jurídica a la administración y seguridad plena a la ciudadanía.

**DÉCIMO.-** Que para consolidar la máxima solidez jurídica de este tributo y garantizar el apego al principio de legalidad tributaria (Art. 31, Fracción IV, Const. Mex.), la presente iniciativa realiza la modificación más crucial de esta reforma: se integra la totalidad de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción dentro del cuerpo de la Ley de Ingresos, específicamente en el nuevo Artículo 7. Con esta acción, se dota al Impuesto Predial de una base legal robusta y sólida, al asegurar que todos los elementos esenciales del tributo (objeto, sujeto, base, tasa, tarifa y época de pago) estén contenidos en un único ordenamiento jurídico.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que la certeza jurídica se potencia con la transparencia y claridad en el método de cálculo. Para modernizar este proceso y dar cumplimiento al principio de legalidad en su vertiente de exactitud en el cobro, la presente reforma incorpora al articulado de La Ley de Ingresos las fórmulas matemáticas explícitas para determinar la base gravable y el monto del impuesto. Se introduce en el Artículo 6 la fórmula general que determina el monto total del impuesto predial a pagar, estableciendo con precisión cada variable. La inclusión de esta fórmula en el texto legal es una medida de máxima transparencia. Al definir con precisión cada variable, se permite a cualquier ciudadano replicar y verificar la exactitud de su boleta predial, fortaleciendo así la confianza entre el gobierno municipal y los contribuyentes. Este enfoque es congruente con la obligación institucional de simplificar y clarificar la carga tributaria.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que para garantizar la equidad fiscal y asegurar que la base gravable refleje la explotación económica real de predios con alto desarrollo vertical destinados a usos comerciales y de servicios (es decir, aquellos fuera del régimen de condominio vertical), se incorpora una metodología específica para el cálculo de la superficie total registrada (str). Esta nueva metodología permite integrar en la base gravable la huella de construcción adicional generada por la verticalidad del inmueble a partir del tercer nivel. Esto es fundamental para asegurar que la contribución sea proporcional al volumen de construcción y a la intensidad del uso comercial o de servicio del inmueble, reconociendo el mayor valor y la mayor demanda de servicios públicos que estas edificaciones generan.

**DÉCIMO TERCERO.-** Que la solidez jurídica del Impuesto Predial requiere la alineación estricta con el marco normativo estatal. En congruencia con criterios resueltos por los Jueces y Tribunales Federales, la base del Impuesto Predial debe contemplar, de manera explícita y técnica, tanto el valor del suelo como el de las construcciones. Esta obligación legal surge directamente de preceptos como el Artículo 75 BIS A, Fracción I, de la Ley de Hacienda





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

Municipal del Estado de Baja California, el cual define el objeto del impuesto como la propiedad o posesión de predios urbanos o rústicos y "las construcciones permanentes existentes en ellos". En este sentido, la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California establece las reglas técnicas para determinar el valor catastral, mencionando en su Artículo 17 que la determinación de los valores unitarios de suelo considera, entre otros factores, el "Tipo y calidad de las construcciones".

**DÉCIMO CUARTO.-** Que cumplir con este requisito de valorar ambos componentes es una medida de máxima responsabilidad institucional que asegura la validez total de la base gravable. Por ello, y en estricto cumplimiento de dicha obligación, esta reforma incorpora formalmente al Artículo 7 los valores unitarios de construcción. Sin embargo, esta administración es sensible a la economía de las familias mexicalenses. Por ello, se ha tomado la decisión de política fiscal de que el cumplimiento de esta obligación legal no se traducirá bajo ninguna circunstancia en un cobro adicional para los contribuyentes. Para materializar este compromiso, se establece de manera explícita en la propia ley que, para el presente ejercicio fiscal, no se realizará el cobro sobre las construcciones, independientemente de su tipología, uso o calidad. Esta medida reafirma el apoyo directo a la economía de las familias mexicalenses y fortalece la equidad tributaria.

**DÉCIMO QUINTO.-** Que el enfoque principal de la reforma para el Ejercicio Fiscal 2026 es el fortalecimiento de la certeza jurídica y no la generación de nuevas cargas tributarias. Al establecer un valor de \$0.00, la Administración Municipal está brindando un apoyo directo y claro a la economía de los hogares, al mismo tiempo que avanza en la consolidación técnica del marco legal del Predial.

**DÉCIMO SEXTO.-** Que el Impuesto Predial, a través de la diferenciación de sus tasas, actúa como una herramienta fundamental para promover el ordenamiento territorial, garantizar la equidad fiscal y fomentar el uso productivo de los bienes inmuebles. Las modificaciones al Artículo 6 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2026 se centran en hacer más clara y justa la aplicación de estas cargas tributarias, asegurando el apego a los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Que en un ejercicio de sensibilidad económica y con el propósito de incentivar el desarrollo y la productividad de los inmuebles, se propone una variación a la baja en la tasa aplicable a los predios clasificados como baldíos o ruinosos. La tasa para estos predios (que incluye terrenos sin construir o aquellos con construcciones en proceso, receso o estado ruinoso que se encuentren improductivos) se reduce del 9.00 al millar al 7.50 al millar. Esta reducción significativa tiene como propósito incentivar y apoyar a los propietarios de terrenos improductivos o en estado ruinoso, brindándoles una oportunidad para integrarse al desarrollo urbano y económico de la ciudad. Con esta medida, se busca facilitar la transformación de estos espacios en áreas productivas, contribuyendo al bienestar colectivo y alineando la carga tributaria con el principio de uso social de la propiedad.

J. f.

6



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

**DÉCIMO OCTAVO.-** Que la equidad tributaria (Art. 31, Fracción IV, Const. Mex.) exige que la contribución refleje la capacidad económica del sujeto pasivo y el impacto real de su propiedad en el territorio municipal. Para el ejercicio fiscal 2026, la Administración Municipal reafirma su compromiso con la justicia fiscal mediante ajustes puntuales en las tasas que implican un beneficio directo para el ciudadano, y la creación de nuevas categorías que promueven el desarrollo ordenado.

**DÉCIMO NOVENO.-** Que como muestra de la sensibilidad fiscal de esta Administración y con el objetivo de aligerar la carga tributaria sobre la vivienda, se proponen reducciones directas a las tasas aplicables a categorías esenciales:

- La tasa aplicable a estos predios se reduce del 3.00 al millar al 2.50 al millar. esta disminución reafirma el compromiso municipal de priorizar la estabilidad económica de los hogares.
- La tasa para uso comercial se reduce del 6.00 al millar al 5.20 al millar. este ajuste busca aligerar la carga tributaria en áreas de transición o de bajo impacto comercial, permitiendo el desarrollo armónico del territorio.

**VIGÉSIMO.-** Que con el objetivo de asegurar que la contribución refleje el uso y el impacto real del predio en el territorio municipal, se han creado y segregado categorías específicas para el uso industrial. La segmentación permite distinguir las actividades industriales que estaban previamente agrupadas en una categoría más amplia:

- Se adicionan los conceptos de predios industriales ubicados en plazas y corredores en zona valle, con una tasa de 7.50 al millar. Esta reclasificación garantiza la equidad fiscal, reconociendo el mayor desgaste de infraestructura y el impacto de la actividad industrial en zonas sensibles.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Que la reforma integral al impuesto predial culmina con la aprobación de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción contenida en el nuevo artículo 7 de la ley de ingresos. la solidez jurídica de esta tabla radica en su metodología técnica y colegial, otorgando certeza plena a los contribuyentes y blindaje jurídico al Municipio. La determinación de los valores unitarios de suelo para el Ejercicio Fiscal 2026 mantiene la estructura técnica y geográfica de zonificación, sectorización y subsectorización catastral establecida en ejercicios anteriores. Esto asegura la continuidad, objetividad y la equidad en la aplicación de la normativa catastral, en congruencia con lo dispuesto en la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Que esta estructura, que comprende 13 zonas generales —seis en la ciudad de Mexicali (Z1 a Z6) y siete en los principales poblados del valle y el resto del municipio (Z7 a Z12 y ZR)— garantiza la equidad y continuidad en la aplicación de la normativa, reflejando la capacidad contributiva de los predios.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** Que el proceso de elaboración y aprobación de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción fue dirigido por el Comité Técnico del Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario, integrado por profesionales especializados y respaldado por el Colegio e Instituto de Valuación de Mexicali A.C. y por el Colegio de Especialistas en Valuación de Inmuebles de Mexicali, A.C, entre otros especialistas valuadores. La propuesta final fue aprobada por el Consejo Municipal, asegurando objetividad y cumplimiento de las normas técnicas y legales.

*[Handwritten signatures and marks]*





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

**VIGÉSIMO CUARTO.-** Que los criterios considerados en la valoración incluyen el grado de urbanización, las características de los servicios públicos disponibles, la infraestructura y equipamiento, el uso actual y potencial del suelo y el dinamismo económico derivado del desarrollo urbano, lo que permite reconocer la plusvalía generada en las distintas zonas.

**VIGÉSIMO QUINTO.-** Que la estructura del Artículo 7 reconoce además la evolución del mercado inmobiliario local, especialmente el crecimiento de los desarrollos verticales y bajo régimen en condominio. Para garantizar la equidad y proporcionalidad en el cobro del impuesto predial, se incorporan valores específicos que permiten que estos desarrollos tributen proporcionalmente al valor de su propiedad privativa y su indiviso correspondiente, tal como lo exige el Artículo 75 bis-a de la Ley de Hacienda Municipal.

**VIGÉSIMO SEXTO.-** Que por la naturaleza dinámica del crecimiento urbano y la aparición de nuevos proyectos, se ha previsto una cláusula para la incorporación provisional de futuros desarrollos, permitiendo a la autoridad catastral municipal actualizar los valores cuando sea necesario. La actualización de los valores unitarios del suelo se establece procurando la proporcionalidad tributaria y el reconocimiento de la plusvalía generada por el desarrollo urbano, siguiendo los siguientes criterios de ajuste:

- Usos habitacionales: para la mayoría de los predios clasificados como uso habitacional se determinó un ajuste uniforme en los valores unitarios del suelo de 35.00%. Este ajuste responde al incremento de la plusvalía y la valoración comercial de estas propiedades, pero se aplica de manera moderada para no generar un impacto económico adverso en los hogares.
- Corredores y plazas comerciales: para aquellos predios con alta rentabilidad comercial o que concentran servicios, como plazas comerciales, corredores comerciales y corredores urbanos, la actualización de valores se fijó en 40.00%. Esto reconoce su mayor valor económico y su papel como ejes de la dinámica urbano-regional especializada, asegurando una contribución más proporcional a su capacidad contributiva.
- Parques industriales: en aras de fomentar el desarrollo productivo y la inversión, los valores unitarios de suelo para los parques industriales autorizados se mantienen sin variación para el ejercicio fiscal 2026. Esta medida de estímulo refuerza la competitividad económica del Municipio y la confianza del sector industrial.
- Zonas urbanas del valle de Mexicali: en los poblados del valle, la actualización se aplicó de forma diferenciada, con los tipos de mayor densidad y comercio ajustándose generalmente en 40.00%, mientras que los tipos de menor densidad se ajustan en 35.00%. Esta diferenciación reconoce las condiciones de infraestructura y servicios en cada subsector del valle.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** Que la integración de nuevas zonas homogéneas, incluyendo las de condominio vertical y los desarrollos incorporados al crecimiento urbano, y el mecanismo de asignación provisional de valor unitario fortalecen la justicia tributaria y la gestión catastral dinámica requerida por el Municipio.

**VIGÉSIMO OCTAVO.-** Que en cuanto a la valuación de construcciones, en estricto cumplimiento del artículo 75 bis a de la Ley de Hacienda Municipal y para maximizar la certeza legal, esta reforma incorpora la tabla de valores unitarios de construcción. Sin embargo, en congruencia con el compromiso social de esta administración, para el ejercicio fiscal 2026 no

*[Handwritten signatures and initials]*





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

se realizará el cobro sobre las construcciones, priorizando el apoyo directo a la economía de las familias mexicalenses y fortaleciendo la equidad tributaria. Por otra parte, para garantizar la equidad en la valuación de los predios con frente a Corredores Comerciales, Urbanos y/o de Servicio, se establecen reglas claras para aplicar el demérito por profundidad. Se aplicará el 100% del valor de corredor hasta los 50 metros lineales de profundidad, reduciéndose al 70% hasta los 150 metros y al 50% más allá de dicha distancia. Esta medida asegura que se reconozca que la mayor plusvalía se concentra en el frente de la vialidad, evitando duplicidad si ya se aplica el factor de profundidad de las normas técnicas catastrales.

**VIGÉSIMO NOVENO.-** Que la implementación dentro de la Ley de Ingresos de un recurso ordinario de defensa administrativo en el nuevo Artículo 8 es una medida que permite solicitar la revisión del valor catastral o presentar un avalúo fiscal propio, fortaleciendo la vía administrativa antes de acudir a tribunales. La ley establece un procedimiento claro y reglado para resolver estas discrepancias, incluyendo la intervención de un tercer perito en caso necesario. La adición de este recurso a la Ley de Ingresos es una muestra del compromiso de esta administración con la equidad, la justicia tributaria y el derecho de audiencia de los contribuyentes. En conclusión, la reforma al Impuesto Predial aquí presentada es una reingeniería integral que genera un sistema moderno, legalmente sólido, transparente y justo. Su aprobación garantizará la estabilidad de los ingresos y sentará las bases para una relación más equitativa y de confianza entre el Ayuntamiento y los ciudadanos. En el ámbito del Impuesto Predial, la reestructuración profunda y técnica propuesta para el Ejercicio Fiscal 2026 no solo se enfoca en la solidez legal, sino también en el beneficio directo al contribuyente y la promoción del desarrollo productivo.

**TRIGÉSIMO.-** Que con el firme propósito de incentivar el cumplimiento oportuno de las obligaciones fiscales y en reconocimiento al esfuerzo de los contribuyentes, esta administración propone para el ejercicio fiscal 2026 una recalibración del programa de estímulos por pronto pago del Impuesto Predial. Este ajuste responde a un ejercicio de responsabilidad y visión a futuro, buscando alinear el programa de beneficios con una política fiscal que garantice la sostenibilidad financiera del Municipio a largo plazo. La nueva estructura está diseñada para asegurar un flujo de ingresos que permita no solo la continuidad, sino el fortalecimiento de los servicios públicos esenciales que demandan los ciudadanos. Al optimizar el esquema de descuentos, se fortalece la capacidad del Ayuntamiento para planificar e invertir en infraestructura, seguridad y bienestar social de manera más eficaz durante todo el ejercicio fiscal.

**TRIGÉSIMO PRIMERO.-** Que se plantea que los contribuyentes que realicen el pago anual de su Impuesto Predial en una sola exhibición gocen de los siguientes beneficios, que continúan siendo un importante apoyo a la economía familiar:

- 12% de descuento para quienes realicen su pago durante el mes de enero.
- 8% de descuento para quienes realicen su pago durante el mes de febrero.
- 5% de descuento para quienes realicen su pago durante el mes de marzo.



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

**TRIGÉSIMO SEGUNDO.-** Que adicionalmente, y como un paso firme hacia la modernización administrativa y el apoyo directo a un mayor número de hogares, se propone una ampliación significativa del programa de estímulos para pagos digitales. Esta medida representa un doble beneficio: por un lado, se ofrece un incentivo más atractivo para el ciudadano y, por otro, se acelera la eficiencia recaudatoria del Ayuntamiento. El incremento del descuento adicional del 3% al 5% tiene como objetivo ser un incentivo que motive a más contribuyentes a utilizar las plataformas digitales, lo que se traduce en una reducción de costos operativos para el municipio y una mayor agilidad en los trámites para los ciudadanos. Asimismo, la ampliación del tope del valor catastral de \$500,000 a \$1,000,000 de pesos es un acto de mayor inclusión, permitiendo que un segmento mucho más amplio de familias mexicalenses pueda acceder a este beneficio. Con esta acción, se impulsa la cultura de pago digital y se apoya de manera más contundente la economía de los hogares que cumplen puntualmente con sus contribuciones.

En virtud de las anteriores consideraciones, es que esta Comisión de Hacienda del XXV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con fundamento en los Artículos 5 fracción I, 26, 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 Cabildo los siguientes puntos de acuerdo:

**PUNTOS DE ACUERDO**

**PRIMERO: SE APRUEBA LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, BASE DEL IMPUESTO PREDIAL, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2026, APROBADA POR EL CONSEJO MUNICIPAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**SEGUNDO: SE ORDENA QUE EN CUMPLIMIENTO A LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 16 FRACCIÓN II DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, SEA PRESENTADA AL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, LA PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, BASE DEL IMPUESTO PREDIAL, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, APROBADA POR EL CONSEJO MUNICIPAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**TERCERO: SE APRUEBA EL PROYECTO DE INICIATIVA DE LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, SEGÚN DOCUMENTO ANEXO AL PRESENTE, MISMO QUE SE TIENE AQUÍ POR INSERTO A LA LETRA.**

**CUARTO: SE APRUEBA EN TODOS SUS TÉRMINOS LOS PRONÓSTICOS DE INGRESOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, MISMOS QUE SE ENCUENTRAN INSERTOS EN LA INICIATIVA DE LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**





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

**QUINTO: REMÍTASE LA PRESENTE INICIATIVA DE LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, A LA H. XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

Dado en la Sala de Cabildo del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los 13 días del mes de noviembre del año 2025.

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

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

**REG. ALFREDO  
WONG LÓPEZ**  
Vocal

**REG. YESSENIA LETICIA  
OLUA GONZÁLEZ**  
Vocal

**REG. BEATRIZ  
GARCÍA ARCE**  
Vocal

**REG. LUISA FERNANDA  
ZUCCOLI ROMERO**  
Vocal





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

**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