

# IMPUESTO PREDIAL



**ENSENADA**  
**XXIV AYUNTAMIENTO**  
"JUNTOS SEGUIREMOS CUMPLIENDO"

*"Juntos Seguiremos Cumpliendo"*



# **DONDE SE ESTABLECE EL IMPUESTO PREDIAL**

## **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

**Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:**

**IV. 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, y en todo caso:**

**a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.**

# **DONDE SE ESTABLECE EL IMPUESTO PREDIAL**

## **LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**ARTÍCULO 75 BIS A.- Se establece el Impuesto Predial:**

**I.- Es objeto del Impuesto Predial:**

**1.- La propiedad de predios urbanos y rústicos y las construcciones permanentes existentes en ellos.**

**2.- La posesión de predios urbanos y rústicos y las construcciones permanentes existentes en ellos:**

# **DONDE SE ESTABLECE EL IMPUESTO PREDIAL**

## **LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA**

**ARTÍCULO 2.-El Impuesto Predial, se causará de acuerdo a lo que se establece en la Ley de Hacienda Municipal y Ley del Catastro Inmobiliario, ambas del Estado de Baja California, así como en el Reglamento del Catastro Inmobiliario para el Municipio de Ensenada, B. C., de conformidad con la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, elaborada por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario de Ensenada, y aprobada por el Congreso del Estado para el Municipio de Ensenada, Baja California.**

# ¿CÓMO SE CALCULA EL IMPUESTO PREDIAL ACTUALMENTE?

## LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA

Actual mente para el cálculo del impuesto predial se toma en consideración 3 factores:

1. El valor catastral unitario del predio (determinado por la COMUCI)
2. Los metros cuadrados que corresponda a la superficie de cada predio
3. Tasa, según el uso del predio

### FÓRMULA

V.C.U. X MTS.2= VALOR FISCAL DEL PREDIO X TASA AL MILLAR = IMPUESTO PREDIAL

Ejemplo: Infonavit Punta Banda

\$926.00	X	144 mts <sup>2</sup>	=	\$ 133,344.00	x	.00374	=	\$ 498.70
V.U.C.		SUPERFICIE		VALOR FISCAL		TASA AL MILLAR		IMPUESTO PREDIAL

# IMPUESTO PREDIAL 2022

## LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA

**ARTÍCULO 2.-** El Impuesto Predial, se causará de acuerdo a lo que se establece en la Ley de Hacienda Municipal y Ley del Catastro Inmobiliario, ambas del Estado de Baja California, así como en el Reglamento del Catastro Inmobiliario para el Municipio de Ensenada, B. C., de conformidad con la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, y Tabla de Valores Unitarios de Construcción elaborada por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario de Ensenada, y aprobada por el Congreso del Estado para el Municipio de Ensenada, Baja California.

El monto del Impuesto Predial se determinará multiplicando el valor catastral unitario de terreno por la superficie del predio, sumándole a este valor de construcción el cual se determinará multiplicando el número de metros cuadrados por el valor unitario que le corresponda de acuerdo a las características de la misma.

Para los efectos del cálculo del Impuesto Predial se obtendrá el valor catastral del terreno y se adicionará el 35% (treinta y cinco por ciento) del valor total de la construcción de acuerdo a lo establecido en la tabla de valores vigente para el ejercicio fiscal en el Municipio de Ensenada Baja California, aplicándole las siguientes:

# ¿CÓMO SE CALCULARÁ EL IMPUESTO PREDIAL 2022?

## LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA

Para el cálculo del impuesto predial se tomará en consideración 4 factores:

1. El valor catastral unitario del predio (determinado por la COMUCI)
2. Los metros cuadrados que corresponda a la superficie de cada predio
3. El valor unitario por m2 de construcción (determinado por la COMUCI)
4. Tasa, según el uso del predio



### FÓRMULA

$$\text{V.C.U. X MTS.2} = \text{VALOR FISCAL DEL PREDIO} + .35 \text{ DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN} \\ \text{X TASA AL MILLAR} = \text{IMPUESTO PREDIAL}$$

# COMO DETERMINAR EL VALOR FISCAL DEL TERRENO

## FÓRMULA

Valor unitario terreno X superficie de terreno = Valor Fiscal

Ejemplo: Infonavit Punta Banda  
 $\$926.00 \times 144 \text{ mts}^2 = \$133,344.00$   
V.U.C.      SUPERFICIE      VALOR FISCAL

# COMO DETERMINAR EL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

## FÓRMULA

Valor unitario por m2 de construcción X superficie de construcción = Valor de Construcción

Ejemplo: Infonavit Punta Banda  
 $\$2,311.22 \times 90 \text{ mts}^2 \times .35 = \$72,803.43$   
V.U.C.      CONSTRUCCIÓN      VALOR DE CONSTRUCCIÓN

# DE DONDE SE OBTIENE EL VALOR M2 DE LA CONSTRUCCIÓN

**El Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Ensenada, es un organismo colegiado de consulta permanente, auxiliar del Ayuntamiento en materia de valuación y zonificación catastral con las facultades y funciones que la Ley le asigna.**

**Este consejo tiene la facultad de determinar los valores unitarios del predio así como los de construcción, tal como lo establece el Reglamento de Catastro Inmobiliario para el municipio de Ensenada y su respectiva ley.**

**La COMUCI, aprobó las tablas de valores de construcción para el ejercicio fiscal 2022, las cuales atienden a criterios técnicos de valuación inmobiliaria, mismos que son utilizados en los avalúos que se presentan ante el municipio los peritos valuadores debidamente certificados, para determinar el valor de un inmueble que será objeto de una transmisión de dominio.**

**De esto se obtienen las tablas de valores que consideran para determinar un valor m2, la calidad de la construcción, es decir los materiales con la que fue construida, el estado de conservación de la misma y su uso.**

## VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA HABITACIÓN

CALIDAD	V. UNITARIO	EXCELENTE	BUENO	REGULAR	MALO	PESIMO
SUPERIOR	\$11,421.18	\$11,089.97	\$9,581.95	\$7,880.45	\$3,894.99	\$1,473.48
MEDIA	\$8,386.25	\$8,143.05	\$7,036.51	\$5,786.10	\$2,860.21	\$1,081.87
ECONOMICA	\$6,776.14	\$6,579.23	\$5,685.72	\$4,675.72	\$2,311.22	\$873.68
CORRIENTE	\$3,836.30	\$3,725.21	\$3,218.36	\$2,647.06	\$1,308.66	\$494.46
PRECARIA	\$1,937.20	\$1,881.20	\$1,625.91	\$1,337.16	\$660.53	\$250.33

## VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA COMERCIO

CALIDAD	V. UNITARIO	EXCELENTE	BUENO	REGULAR	MALO	PESIMO
SUPERIOR	13,028.00	12,650.36	10,930.26	8,989.58	4,442.74	1,600.44
MEDIA	10,248.56	9,951.25	8,597.98	7,071.21	3,494.71	1,322.29
ECONOMICA	6,800.43	6,602.77	5,705.55	4,691.83	2,318.65	877.4
CORRIENTE	4,055.65	3,938.37	3,403.01	2,798.25	1,383.01	522.97
PRECARIA	1,834.54	1,780.82	1,539.16	1,265.28	625.83	236.7

## VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA INDUSTRIA

CALIDAD	V. UNITARIO	EXCELENTE	BUENO	REGULAR	MALO	PESIMO
SUPERIOR	4,550.50	4,417.96	3,818.16	3,140.28	1,551.55	587.41
MEDIA	4,114.51	3,995.37	3,452.58	2,839.14	1,402.84	530.4
ECONOMICA	3,056.92	2,968.03	2,565.27	2,109.22	1,042.22	394.08
CORRIENTE	1,892.75	1,837.82	1,587.49	1,306.18	645.65	244.13

# FORMULA PREDIAL 2022

## FÓRMULA

**V.C.U. X MTS.2 = VALOR FISCAL DEL PREDIO + .35 DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN  
X TASA AL MILLAR = IMPUESTO PREDIAL**

**Ejemplo: Infonavit Punta Banda**

**\$926.00 X 144 mts2 = \$ 133,344.00**

**V.U.C. SUPERFICIE VALOR FISCAL**

**\$2,311.22 X 90 mts2 X .35 = \$ 72,803.43**

**V.U.C. CONSTRUCCIÓN VALOR DE CONSTRUCCIÓN**

## PREDIAL 2022

**133,344 + 72,803.43 X .00374 = \$ 770.00**

**VALOR FISCAL 35% CONSTRUCCIÓN TASA AL MILLAR IMPUESTO PREDIAL**

# OTROS EJEMPLOS

## GRUPO 1 DE LA TABLA DE VALORES

FRACCIONAMIENTO O COLONIA	USO	SUP. TERRENO	SUP. CONST.	CLASIFICACIÓN	V.U. CONST.	VALOR DE CONST.	35% CONST.	V.U. TERRENO	V.U. TERRENO 10%	VALOR FISCAL	35% CONST. + V. FISCAL	TASA AL MILLAR	IMPUESTO 2022	IMPUESTO 2021	DIFERENCIA \$
BAJA MAR, PUERTO SALINA, TORRE PACIFICA	HABITACIONAL	743.76	179.15	SUPERIOR EXELENTE	\$11,089.97	\$1,986,768.13	\$695,368.84	\$3,685.00	\$4,053.50	\$3,014,831.16	\$3,710,200.00	0.00374	\$13,876.15	\$11,275.47	\$2,600.68
	COMERCIAL	599.35	200	SUPERIOR EXELENTE	\$12,650.36	\$2,530,072.00	\$885,525.20	\$3,685.00	\$4,053.50	\$2,429,465.23	\$3,314,990.43	0.00631	\$20,917.59	\$15,329.93	\$5,587.66
	INDUSTRIAL	800	300	SUPERIOR EXELENTE	\$4,417.96	\$1,325,388.00	\$463,885.80	\$3,685.00	\$4,053.50	\$3,242,800.00	\$3,706,685.80	0.00631	\$23,389.19	\$20,462.07	\$2,927.12

## GRUPO 2 DE LA TABLA DE VALORES

ZONA CENTRO, FRACC, CHAPULTEPEC II, LOMA DORADA	HABITACIONAL	400	340	BUENO,SUPERIOR	\$11,089.97	\$3,770,589.80	\$1,319,706.43	\$2,444.00	\$2,688.40	\$1,075,360.00	\$2,395,066.43	0.00374	\$8,957.55	\$4,021.85	\$4,935.70
	COMERCIAL	400	100	BUENO,SUPERIOR	\$12,650.36	\$1,265,036.00	\$442,762.60	\$2,444.00	\$2,688.40	\$1,075,360.00	\$1,518,122.60	0.00631	\$9,579.35	\$6,785.52	\$2,793.83
	INDUSTRIAL	1000	400	BUENO,SUPERIOR	\$4,417.96	\$1,767,184.00	\$618,514.40	\$2,444.00	\$2,688.40	\$2,688,400.00	\$3,306,914.40	0.00631	\$20,866.63	\$16,963.80	\$3,902.83

## GRUPO 4 DE LA TABLA DE VALORES

MODERNA,NUEVA ENSENADA,VALLE DORADO	HABITACIONAL	300	200	MEDIANO MALO	\$2,860.21	\$572,042.00	\$200,214.70	\$1,771.00	\$1,948.10	\$584,430.00	\$784,644.70	0.00374	\$2,934.57	\$2,185.77	\$748.80
	COMERCIAL	300	200	MEDIANO REGULAR	\$7,071.21	\$1,414,242.00	\$494,984.70	\$1,771.00	\$1,948.10	\$584,430.00	\$1,079,414.70	0.00631	\$6,811.11	\$3,687.75	\$3,123.35
	INDUSTRIAL	2500	2300	MEDIANO REGULAR	\$2,839.14	\$6,530,022.00	\$2,285,507.70	\$1,771.00	\$1,948.10	\$4,870,250.00	\$7,155,757.70	0.00631	\$45,152.83	\$30,731.28	\$14,421.55

FRACCIONAMIENTO O COLONIA	USO	SUP. TERRENO	SUP. CONST.	CLASIFICACIÓN	V.U. CONST.	VALOR DE CONST.	35% CONST.	V.U. TERRENO	V.U. TERRENO 10%	VALOR FISCAL	35% CONST. + V. FISCAL	TASA AL MILLAR	IMPUESTO 2022	IMPUESTO 2021	DIFERENCIA \$
MODERNA, NUEVA ENSENADA, VALLE DORADO	HABITACIONAL	300	200	MEDIANO MALO	\$2,860.21	\$572,042.00	\$200,214.70	\$1,771.00	\$1,948.10	\$584,430.00	\$784,644.70	0.00374	\$2,934.57	\$2,185.77	\$748.80
	COMERCIAL	300	200	MEDIANO REGULAR	\$7,071.21	\$1,414,242.00	\$494,984.70	\$1,771.00	\$1,948.10	\$584,430.00	\$1,079,414.70	0.00631	\$6,811.11	\$3,687.75	\$3,123.35
	INDUSTRIAL	2500	2300	MEDIANO REGULAR	\$2,839.14	\$6,530,022.00	\$2,285,507.70	\$1,771.00	\$1,948.10	\$4,870,250.00	\$7,155,757.70	0.00631	\$45,152.83	\$30,731.28	\$14,421.55

### GRUPO 10 DE LA TABLA DE VALORES

ENCINOS, VILLA BONITA, PUNTA BANDA	HABITACIONAL	200	78.83	ECONÓMICO REGULAR	\$4,675.72	\$368,587.01	\$129,005.45	\$926.00	\$1,018.60	\$203,720.00	\$332,725.45	0.00374	\$1,244.39	\$761.91	\$482.48
	COMERCIAL	200	60	ECONÓMICO REGULAR	\$4,691.83	\$281,509.80	\$98,528.43	\$926.00	\$1,018.60	\$203,720.00	\$302,248.43	0.00631	\$1,907.19	\$1,285.47	\$621.71
	INDUSTRIAL	400	545	ECONÓMICO REGULAR	\$2,019.22	\$1,100,474.90	\$385,166.22	\$926.00	\$1,018.60	\$407,440.00	\$792,606.22	0.00631	\$5,001.35	\$2,570.95	\$2,430.40

### GRUPO 15 DE LA TABLA DE VALORES

COL. 89, LAS LOMITAS, NUEVO REFORMA	HABITACIONAL	200	55	ECONÓMICO MALO	\$2,311.22	\$127,117.10	\$44,490.99	\$619.00	\$680.90	\$136,180.00	\$180,670.99	0.00374	\$675.71	\$509.31	\$166.40
	COMERCIAL	200	100	ECONÓMICO MALO	\$2,318.65	\$231,865.00	\$81,152.75	\$619.00	\$680.90	\$136,180.00	\$217,332.75	0.00631	\$1,371.37	\$859.30	\$512.07
	INDUSTRIAL	200	356	ECONÓMICO MALO	\$1,042.65	\$371,183.40	\$129,914.19	\$619.00	\$680.90	\$136,180.00	\$266,094.19	0.00631	\$1,679.05	\$859.30	\$819.76