



terminada la lectura, el Presidente Municipal, instruyó al Secretario del Ayuntamiento para que continuara con el proceso de aprobación del orden del día.-----

---El Secretario del Ayuntamiento, Lic. José Israel Santillán Castañeda, preguntó a los integrantes del Ayuntamiento si alguno deseaba emitir algún comentario en relación al orden del día, por lo que al no existir manifestaciones al respecto se sometió a votación la aprobación, por lo que el mismo fue APROBADO SUPERANDO LA MAYORÍA SIMPLE DE VOTOS REQUERIDA PARA SU APROBACION, con 15 votos a favor, 0 cero en contra y 0 cero abstenciones, quedando conformado de la siguiente forma:-----

1. Registro de Asistencia y Declaración de Quórum Legal. -----
2. Aprobación del Orden del Día; -----
3. Propuesta, análisis, discusión y en su caso aprobación, con dispensa de lectura, del dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se apruebe remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit. -----
4. Propuesta, Análisis, discusión y en su caso aprobación, con dispensa de la lectura, del turno a la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública, de la Iniciativa de Actualización de Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para su dictaminación. -----
5. Cierre de la sesión. -----

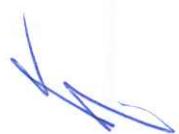
--- Enseguida el Presidente Municipal Lic. Héctor Javier Santana García, declaró que el punto anterior se encuentra aprobado y solicitó al Secretario del Ayuntamiento continúe con el desarrollo orden del día. -----

3. Propuesta, análisis, discusión y en su caso aprobación, con dispensa de lectura, del dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se apruebe remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit. -----

---El Secretario del Ayuntamiento, Lic. José Israel Santillán Castañeda acorde a lo dispuesto por el artículo 15 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, informó que el siguiente punto es 3. Propuesta, Análisis, Discusión y en su caso Aprobación, con dispensa de lectura, del dictamen


 A.I.F.R.





 VS

 301




En la localidad de Valle de Banderas, cabecera municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, el día 29 veintinueve del mes de Noviembre del año 2024 dos mil veinticuatro, reunidos los integrantes del XII Décimo Segundo Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en el recinto oficial, salón de cabildo "11 de diciembre", edificio de la Presidencia Municipal, con el objeto de celebrar la Sexta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento, misma que es conducida por el Presidente Municipal Lic. Héctor Javier Santana García, a la cual se le dio inicio siendo las 14:45 catorce horas con cuarenta y cinco minutos, solicitando con fundamento en el artículo 15 del Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, al Secretario del Ayuntamiento, Licenciado José Israel Santillán Castañeda, continúe con el desarrollo del orden del día.-----

---El Secretario del Ayuntamiento Licenciado Lic. José Israel Santillán Castañeda procedió a tomar lista de asistencia a los integrantes del XII Décimo Segundo Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit, constatando el mismo que se encuentran presente los ciudadanos integrantes del Ayuntamiento, Presidente Municipal Lic. Héctor Javier Santana García, Síndico Municipal Dra. Daniela Zeamay Sahagún Flores; Regidor Lic. José Octavio Valencia Jiménez; Regidora C. Macaria Elizabeth Rico Fregoso; Regidora C. María del Carmen Valencia Soto; Regidora C. Ma. Isabel Delgado Rangel; Regidor L.C.E. Milton de Jesús Martínez Cárdenas; Regidor C. Antonio Flores Ramos; Regidor Lic. José León Olvera; Regidora; Lic. Ma. Cristina Morán Alarcón; Regidor Lic. José Antonio Arreola López; Regidora Ing. Mónica Yesenia Robles Arrizon; Regidor Lic. José Francisco López Castañeda; Regidora C. Maribel Rodríguez Orozco; Regidora Mtra. Arq. Citlalli Rubí Huerta Peña. -----

--- El Secretario del Ayuntamiento Licenciado Lic. José Israel Santillán Castañeda, informa que se encuentran presentes 15 quince de los quince integrantes existiendo con ello el quórum legal requerido por ley. -----

---El Presidente Municipal Lic. Héctor Javier Santana García, declaró la existencia de quórum legal para el desarrollo de la sesión, y solicitó al Secretario del Ayuntamiento, Lic. José Israel Santillán Castañeda, continúe con el desarrollo del orden del día. -----

---2. Aprobación del Orden del día. -----

---En seguimiento con la sesión, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. José Israel Santillán Castañeda, procedió a dar lectura del orden del día, por lo que una vez

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin, including 'A.F.R.', 'VS', and 'M.E.'.



presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se aprueba remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit. -----

---El Presidente Municipal Lic. Héctor Javier Santana García en el uso de la voz manifestó lo siguiente: Bien, agradecerle, secretario, y quiero decirle que me siento muy contento por estar en tiempo y forma cumpliendo con la normativa y respetar los plazos que el mismo Congreso del Estado ha establecido para poder enterar del proyecto de Ley de Ingresos que tiene el ayuntamiento. Y, bueno, algo que quiero destacar, principalmente, es que en este proyecto de Ley de Ingresos no asumimos ningún aumento a los impuestos que ya rigen a Bahía de Banderas. Algo importante también, que no hemos creado ningún impuesto nuevo, dado que entendemos la situación financiera por la que está pasando toda la ciudadanía de Bahía de Banderas, y que este ayuntamiento asumimos el compromiso de trabajar con eficiencia, eficacia, congruencia y rendición de cuentas para que podamos hacer más con menos, y que el impacto social sea más sin invertir más presupuesto. Entonces, con ello también estaremos ampliando la base recaudatoria, mas no aumentando los impuestos. ¿Qué quiere decir esto? Que al día de hoy hay un rezago en las cuentas, por ejemplo, de OROMAPAS y un rezago en las cuentas de Catastro, específicamente por el no pago de predial de muchas fincas que existen en Bahía de Banderas. ¿Cuál será nuestra forma de trabajo para aumentar los ingresos en el gobierno y con ello poder hacer más obra y prestar servicios públicos? Pues entonces será primero atacar a todo el tema de carácter industrial y posteriormente también a todo el tema de carácter empresarial. Y me gustaría utilizar bien esta palabra para realmente invitarlos a todos ellos a que paguen sus impuestos. Si lo hacen los ciudadanos, ¿por qué no también los desarrolladores? ¿Por qué no también los empresarios? Y es triste decirles que aún hay empresarios, hay desarrollos que se encuentran en cartera vencida. Entonces, no aumentaremos los impuestos, pero sí invitaremos para que todos se pongan al corriente y ese será nuestro mayor objetivo para poder brindar bienestar a la sociedad de Bahía de Banderas. ¿Por ahí me puede pasar, secretario, las bondades de la ley que me gustaría socializar aquí? Quiero decirles que en los artículos transitorios estamos manifestando algo que nos gustaría que también los demás municipios pudieran implementarlo, el tema de un apoyo en descuento a todas las mujeres que al día de

A.F.R.



hoy no cuentan con una pensión alimenticia y que el padre no se hace responsable de sus hijos. Es decir, que la mamá está sacando adelante a sus hijos, que siga el juicio de los deudores alimentarios, pero que nosotros como gobierno podamos ayudarle con un descuento mayor. Es decir, quiero decirles que las particularidades o las buenas cosas que tiene adicional esta ley de ingresos es que no se incrementan los ingresos, los impuestos ni las tarifas, que el subsidio del 50% en el predial y agua con aplicación para los beneficiarios adultos mayores, hablando de 60 años en adelante, van a tener este beneficio. De igual manera, las personas con discapacidad, de igual manera, las personas con enfermedades graves de alto costo, y esto quiero reconocerlo también porque no está en otras leyes de ingresos, lo que nosotros queremos es que personas que estén atravesando con problemas o con alguna enfermedad grave como cáncer, por ejemplo, o enfermedades en donde la gente pues gasta todo hasta todo su patrimonio por buscar curarse, pues que podamos ayudarle con los impuestos y que pueda tener acceso a un descuento. De igual manera, como se los decía, los acreedores de obligaciones alimentarias, ya sea mujer preferentemente o hombre, porque hay que decirlo, luego hay hombres que los deja la esposa y son los que se encargan de mantener a sus hijos y la mamá los olvida. Entonces, a ellos también poderles ayudar. Y siempre y cuando, pues que no reciban la pensión alimenticia y además demostrada mediante documento emitido por autoridad competente. De igual manera, en los estímulos fiscales, de acuerdo a los lineamientos emitidos por el ayuntamiento, se incorporan al consumo de energías limpias aquellos que en sus procesos promuevan el reúso y también minimizar la generación de los residuos sólidos y también se proponen campañas para el 2025 de regularización que en cierta manera ya se las he comentado. Entonces, pues ese es el objetivo que le digamos a la sociedad que el compromiso de este doceavo ayuntamiento es cuidar la economía de las familias de Bahía de Banderas, por lo cual no habrá aumentos en los impuestos y tampoco va a haber nuevos impuestos. Y además va a haber excepciones especiales buscando tener una ley de ingresos con perspectiva de género en apoyo a todas las mujeres que al día de hoy tienen que sacar adelante a sus hijos solas y que los padres son unos desobligados. Entonces, pues yo invitaría a todos mis compañeros que podamos acompañar este proyecto de ley de ingresos y además que también podamos defender este proyecto y socializarlo con los demás municipios para que también pudieran adecuar estos estímulos que el día de hoy tenemos a bien proyectar

A.F.P.



nosotros para poder brindar en el 2025. Es cuanto, y le solicito al secretario que, si así tuviera bien alguno de ustedes, les pueda dar la palabra para que emitan su posicionamiento al respecto de este punto y posteriormente a ello lo pueda someter a votación. -----

---El Regidor, LCE. Milton de Jesús Martínez Cárdenas en el uso de la voz manifestó lo siguiente: Gracias a todos los medios de comunicación, a las personas que nos siguen a través de las redes sociales. Con el permiso, presidente síndico y compañeros regidores, verdaderamente es lo que realmente tiene que hacer el ayuntamiento pensando en el beneficio de cada uno de los ciudadanos de Bahía de Banderas, el apoyo que tiene para poder regularizar cada uno de los predios. Y me diga en San Vicente, San Vicente que es una de las comunidades con mayor crecimiento, con mayor desarrollo de fraccionamiento y eso lo celebro, pero sí me gustaría que, para poder facilitar el pago inmediato o el apoyo económico, señor presidente, se pusiera una caja en San Vicente, porque eso nos va a ayudar bastante a disminuir la fila aquí afuera del ayuntamiento, de la presidencia, o si han pensado en otra institución, en otra dependencia. Por ejemplo, anteriormente se daba en la plaza comercial Las Palmas, pero si hay manera de facilitarles a los ciudadanos de San Vicente y de todas las comunidades donde esté retirado, donde paguen el predial, el agua, va a facilitar y va a beneficiar bastante pensando en la economía de los ciudadanos. Estamos pensando en que se les descuente el 50%, yo creo que estamos hablando enero, febrero y marzo, estos tres meses, pero aparte el traslado, la distancia, a lo mejor hay gente que viene de por venir a San Vicente a hacer fila y prácticamente son los meses con mayor presencia en el pago de predial. Así que hago la invitación, presidente, si se ha pensado en la delegación, en alguna otra oficina, pues se lo vamos a agradecer. -----

--- El Presidente Municipal Lic. Héctor Javier Santana García en el uso de la voz manifestó lo siguiente: Sí, gracias, regidor. Comentarles que, en la misma ley, en el proyecto que estamos presentando, una de las bondades de las que habla esta ley es generar oportunidad para que haya más cajas y participación en todos los pueblos para que sea más cómodo para los ciudadanos. Y vamos a generar la estrategia para ello. -----

---El Regidor Lic. José Francisco López Castañeda en el uso de la voz manifestó lo siguiente: Muchas gracias, Secretario, Presidente, Síndico, Regidores y a los medios de comunicación, únicamente un comentario a la ciudadanía, a quienes nos ven a

A. F. R.
[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'VS', 'M.C.', and a circled '5']



través de redes sociales y que de alguna manera buscan enterarse de lo que hace su ayuntamiento en favor de... Yo únicamente quiero ser muy breve, yo creo que hay que reconocer cuando hay voluntad y hay que reconocer además también cuando se trabaja de la mano del sentir ciudadano y en este sentido esta ley de ingresos que se remite al Congreso tiene justamente mucho sentir de lo que sucede todos los días allá afuera en las calles, sobre todo partiendo desde tener por primera vez en muchísimo tiempo una ley de ingreso con perspectiva de género, un tema que además en un municipio como Bahía de Banderas que tenemos alerta naranja, alerta de género, pues obviamente tenemos que buscar la manera de ir implementando políticas públicas que permitan que esa alerta, por supuesto, desaparezca por completo de este municipio. Yo creo que la ciudadanía está esperando del ayuntamiento obviamente la manera de cómo ser facilitador para ellos poder cumplir la parte que les toca y cuando hablamos que de repente existen incentivos como los descuentos, también hay que decirle a la ciudadanía que sí es bueno el buen exigir, pero entonces para bien exigir también hay que hacer la parte que nos toca y el ciudadano que exige también está obligado a hacer la parte que les toca porque al final el dinero que se recauda año con año a través de la ley de ingresos de los municipios se tiene que invertir en servicios y en obras públicas y es deber entonces de quienes estamos aquí sentados vigilar que la hacienda pública municipal se lleve, por supuesto, a cabo en base a los planes operativos de cada dependencia. Entonces, yo celebro que esta ley de ingresos tenga perspectiva de género, que vayamos enfocados cada vez más y encaminados a seguir apoyando también a sectores vulnerables, como ya lo comentamos, y que lo que se recaude sea bien aplicado y en eso ya estaremos platicando en unas semanas más con el presupuesto de ingresos. Entonces, es cuánto. -----

--- La Regidora Lic. Ma. Cristina Moran Alarcón en el uso de la voz manifestó lo siguiente: Muy buenas tardes a todos, compañeros, con su permiso, señor presidente, regidores, síndico y personas que nos ven a través de las redes sociales. Aplaudo esta iniciativa porque realmente estás pensando en las personas vulnerables y realmente se está tratando de que se capte el mayor recurso para poder llevarles obra pública, servicios y todo lo que conlleva que ustedes como ciudadanos exigen al Municipio. Y esa es la parte en la que hago el hincapié. Que también se unan a nosotros como equipo, que se unan en pagar sus impuestos en tiempo y forma, que aprovechen todos estos subsidios que se están facilitando y

[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]
A.F.R.
VS
M.C.



que espero que muchos municipios lo pongan en práctica porque el que estamos proporcionando estos servicios y que la ciudadanía que tiene más vulnerabilidad, como las personas enfermas, como las madres solteras, que ellas trabajan día en día y quizás tienen muchas una casita de Infonavit que están pagando, pues se les brinda esta oportunidad es querer estar con el pueblo y servir para el pueblo. También les invitamos que sean participativos y que nos comenten sus inquietudes y que no duden en que el recurso que se está captando en esta administración va a ser bien administrado, bien vigilado, como lo dijeron mis compañeros, y bien aplicado en beneficio a la sociedad que es para la que estamos trabajando, es cuanto, señor presidente. -----

---Al no existir manifestaciones el Secretario del Ayuntamiento Lic. José Israel Santillán Castañeda procedió a solicitar a los Integrantes de este Ayuntamiento, para que, de conformidad con el numeral 231 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, se someta a votación para su **aprobación en lo general** sobre el dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se apruebe remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit; sírvanse a manifestarlo levantando su mano, ¿Quién se encuentre a favor?. ¿En contra? ¿Abstenciones?, Presidente, con fundamento en el artículo 14, fracción XI del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, requerida por la Ley Municipal del Estado de Nayarit, se informó que el punto se encuentra **APROBADO EN LO GENERAL POR MAYORÍA SIMPLE DE VOTOS** requerida por la Ley Municipal del Estado de Nayarit, por 15 quince votos a favor, 0 cero en contra y 0 abstenciones. -----

---El Presidente Municipal Lic. Héctor Javier Santana García en el uso de la voz manifestó lo siguiente: Gracias Secretario, ahora bien, de conformidad a lo establecido por el numeral 231 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, continúe secretario con el proceso de **APROBACIÓN EN LO PARTICULAR**, sobre el punto en el cual nos encontramos, no sin antes continuar debidamente con el proceso de intervenciones por si las Regidoras, Regidores y Sindica desean hacer el uso de la voz. -----

---El Secretario del Ayuntamiento Lic. José Israel Santillán Castañeda atendiendo a la instrucción y apegándose a las facultades que le confiere el numeral 15 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento de Bahía de Banderas,

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including the acronym 'A.F.P.' and various initials and signatures.



asimismo cumpliendo con lo establecido en el numeral 231 de la Ley de Hacienda Municipal, procedió a preguntarles personalmente a cada miembro del cuerpo edilicio si tiene alguna observación que expresar, así como el sentido de su voto sobre su **aprobación en lo particular** del dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se apruebe remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit. -----

---El Secretario del Ayuntamiento al no existir manifestaciones procedió a someter a consideración de los miembros del Ayuntamiento la votación, respecto a la **aprobación en lo particular** del dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se apruebe remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit, así mismo con fundamento en el artículo 14 fracción XI del Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, le informo que el punto se encuentra **APROBADO EN LO PARTICULAR POR MAYORÍA SIMPLE DE VOTOS** por 15 quince votos a favor, 0 cero en contra y 0 abstenciones. -----

---El Presidente Municipal, Lic. Héctor Javier Santana García en el uso de la voz manifestó lo siguiente: Muchas gracias, Secretario, festejo que sea así el primer proyecto de Ley de Ingresos en la historia de Bahía de Banderas con perspectiva de género, el primer proyecto de ley de ingresos con congruencia y cuidado al medio ambiente y sobre todo respaldando siempre a los grupos vulnerables, así como el apoyo a adultos mayores. Por lo cual, después de aprobado este presente punto del orden del día, le solicito al secretario continúe con el siguiente punto del orden del día. informa que el punto se encuentra aprobado y solicito al secretario continúe con el siguiente punto del orden del día. -----

4.Propuesta, Análisis, discusión y en su caso aprobación, con dispensa de la lectura, del turno a la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública, de la Iniciativa de Actualización de Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para su dictaminación. -----

---El Presidente Municipal, Lic. Héctor Javier Santana García solicito al Secretario continúe con el proceso de participaciones por si algún regidor o regidora tiene bien hacer algún comentario en lo particular y posterior a ello pueda empezar con la votación. -----

A.F.R.
[Handwritten signatures and marks in blue ink]



---El Secretario del Ayuntamiento, Lic. José Israel Santillán Castañeda, al no existir más manifestaciones, procedió a solicitar a los integrantes de este Ayuntamiento, se sirvieran manifestar el sentido de su voto levantando su mano, ¿quién se encuentre a favor?, ¿en contra?, ¿abstenciones?; con fundamento en los artículos 14 fracción XI del Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, y 15 del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, se informó que la iniciativa de acuerdo se encuentra **APROBADA SUPERANDO LA MAYORÍA SIMPLE DE VOTOS** requerida por la Ley Municipal del Estado de Nayarit, por 15 quince votos a favor, 0 cero en contra y 0 abstenciones. -----

---El Presidente Municipal, Lic. Héctor Javier Santana García informa que el punto se encuentra aprobado y solicito al secretario continúe con el siguiente punto del orden del día. -----

---El Secretario del Ayuntamiento, Lic. José Israel Santillán Castañeda, siguiendo la instrucción del presidente, y en concordancia con lo establecido por los numerales 14 fracción V y 15 del Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, le informo que el siguiente punto del orden del día es el 5.- Cierre de la Sesión. -----

5.Cierre de la sesión. -----

---El Presidente Municipal Licenciado Héctor Javier Santana García, dio por concluidos los trabajos de la Sexta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento, siendo las 15:13 quince horas con quince minutos del día 29 veintinueve de noviembre de 2024 dos mil veinticuatro. -----

Lic. Héctor Javier Santana García
Presidente Municipal

A.I.F.R.

VS

312



H. XII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT.

Acta de Sexta Sesión Extraordinaria de Cabildo
del XII Ayuntamiento Constitucional
de Bahía de Banderas, Nayarit.
29 veintinueve de noviembre de 2024 dos mil veinticuatro.

Dra. Daniela Zeamay Sahagún Flores
Síndica del Ayuntamiento

Lic. José Octavio Valencia Jiménez
Regidor

C. Macaria Elizabeth Rico Fregoso
Regidora

C. María del Carmen Valencia Soto
Regidora

C. Ma. Isabel Delgado Rangel
Regidora

L.C.E. Milton de Jesús Martínez Cárdenas
Regidor

C. Antonio Flores Ramos
Regidor

Lic. José León Olvera
Regidor

Lic. Ma. Cristina Morán Alarcón
Regidora

Lic. José Antonio Arreola López
Regidor

Lic. José Francisco López Castañeda
Regidor

M. Arq. Citlalli Rubí Huerta Peña
Regidora



H. XII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT.

Acta de Sexta Sesión Extraordinaria de Cabildo
del XII Ayuntamiento Constitucional
de Bahía de Banderas, Nayarit.
29 veintinueve de noviembre de 2024 dos mil veinticuatro.

Ing. Mónica Yesenia Robles Arrizon
Regidora

C. Maribel Rodríguez Orozco
Regidora

Lic. José Israel Santillán Castañeda
Secretario del Ayuntamiento

Se emite la presente en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 58 y 59 de Ley Municipal para el Estado de Nayarit, y fracción VI del artículo 34 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit. -----

A. F. R.

301

VS



BAHÍA DE BANDERAS
H. XII AYUNTAMIENTO



¡ El destino donde
**tus sueños
se cumplen!**

GACETA

MUNICIPAL

NOVIEMBRE 2024 | EXTRAORDINARIA | NUMERO: XII / 006



BAHÍA DE BANDERAS
H. XII AYUNTAMIENTO



¡El destino donde
tus sueños se cumplen!

GACETA
MUNICIPAL

INTEGRANTES DEL CABILDO DEL H. XII AYUNTAMIENTO DE BAHÍA DE BANDERAS

Lic. Héctor Javier Santana García
PRESIDENTE MUNICIPAL

Dra. Daniela Zeamay Sahagun Flores
SINDICO MUNICIPAL

REGIDORES

M. Arq. Citlalli Rubí Huerta Peña
Lic. Ma. Cristina Moran Alarcón
C. Milton de Jesús Ramírez Cárdenas
C. Maribel Rodríguez Orozco
C. Macaria Elizabeth Rico Fregoso
C. Antonio Flores Ramos
Lic. José Antonio Arreola López

Lic. José Francisco López Castañeda
C. María del Carmen Valencia Soto
Ing. Mónica Yesenia Robles Arrizon
Lic. José Octavio Valencia Jiménez
C. Ma. Isabel Delgado Rangel
Lic. José de León Olvera





SUMARIO

- Acuerdo del Ayuntamiento número 041/2024, que tiene por objeto el análisis, discusión y en su caso aprobación, con dispensa de lectura, del dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se apruebe remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit

————— PAGINA 4 —————

- Acuerdo del Ayuntamiento número 042/2024, que tiene por objeto la aprobación, con dispensa de lectura, el turno a la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública, de la Iniciativa de Actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para su dictaminación.

————— PAGINA 14 —————



El que suscribe, **Lic. en Derecho José Israel Santillán Castañeda, Secretario del Honorable XII Décimo Segundo Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, con fundamento en lo establecido por los artículos 55, y 114 fracciones III, IX y XVI de la Ley Municipal del Estado de Nayarit, así como lo relativo a los artículos 34 fracción VI del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, **HAGO CONSTAR** que en la **SEXTA SESIÓN EXTRAORDINARIA** del Honorable XII Décimo Segundo Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, realizada el día **29 VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DE 2024 DOS MIL VEINTICUATRO**, se presentó en el punto 03 tres del orden del día, para su análisis, discusión y en su caso aprobación, con dispensa de lectura, del dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se apruebe remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit, a lo cual recayó el siguiente:

ACUERDO DE AYUNTAMIENTO 041/2024

El Honorable XII Décimo Segundo Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit, con fundamento en los artículos 49, 55 segundo párrafo fracción I, 108 tercer párrafo numeral 1, y 110 párrafos primero y segundo, de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; **aprobó en lo General por Mayoría Simple de votos** de sus integrantes, por 15 quince votos a favor, 0 cero en contra, y 0 cero abstenciones, así como también se **aprobó en lo Particular por Mayoría Simple de votos** de sus integrantes, por 15 quince votos a favor, 0 cero en contra y 0 cero abstenciones **el dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública mediante el cual resuelve el turno del proyecto de la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit para el Ejercicio Fiscal del año 2025 y a su vez se aprueba remitir al H. Congreso del Estado de Nayarit.**

Lo anterior fue aprobado bajo la redacción y puntos de acuerdos que se precisan a continuación:

INTEGRANTES DEL H. XII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT.

Los suscritos, **Lic. Héctor Javier Santana García, Lic. José Octavio Valencia Jiménez y C. Macaria Elizabeth Rico Fregoso**, en nuestra calidad de Munícipes

y Miembros Integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Hacienda y Cuenta Pública, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 79, fracción I, de la Ley Municipal del Estado de Nayarit, y los artículos 17, inciso A), y 18, fracción I, inciso A), del Reglamento de Gobierno Interior del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, presentamos para su consideración el dictamen que nos fue turnado para análisis, discusión y estudio.

Este turno se efectuó en la **Quinta Sesión Extraordinaria del H. XII Ayuntamiento de fecha 26 de noviembre de 2024**, conforme al **Acuerdo de Ayuntamiento número 40/2024**, mediante el cual se instruyó a esta Comisión a realizar el análisis y dictaminación del **Proyecto de Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas para el Ejercicio Fiscal 2025**.

En cumplimiento de esta encomienda, se procedió a analizar detalladamente el proyecto, verificando su concordancia con los principios de responsabilidad hacendaria, equidad fiscal, sostenibilidad financiera y transparencia, establecidos en el marco jurídico aplicable, así como su alineación con los objetivos de desarrollo contemplados en el Plan Municipal de Desarrollo.

El análisis de este proyecto responde a la necesidad de garantizar la suficiencia financiera del municipio para cumplir con las demandas prioritarias de la población, así como para fortalecer la prestación de servicios públicos esenciales. Asimismo, el Gobierno Municipal busca asegurar que los ingresos proyectados permitan el desarrollo de obras y acciones que impacten de manera positiva en el bienestar de los ciudadanos y en la sostenibilidad del municipio.

Por lo anterior, y previo a la aprobación del presente dictamen, sometemos para su análisis y eventual aprobación la Propuesta de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025, en los términos expuestos y conforme a los lineamientos legales vigentes.

DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE HACIENDA Y CUENTA PÚBLICA RELATIVO AL PROYECTO DE LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

En **Sesión Ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2024, los integrantes de la Comisión Edilicia de Hacienda y Cuenta Pública** del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en ejercicio de las facultades que les confieren los artículos 49, 55 y 63 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, así como lo dispuesto por el artículo 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, procedieron al análisis, discusión y dictaminación del Proyecto de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025, presentado por el Lic. Héctor Javier Santana García, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas.

Este análisis y dictaminación se realiza en cumplimiento del acuerdo tomado por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas en la Quinta Sesión Extraordinaria celebrada el 26 de noviembre de 2024, en la cual el Pleno aprobó turnar el proyecto a esta Comisión Edilicia para su estudio técnico y dictaminación, conforme a lo estipulado en los artículos 61 y 197 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit.

El presente dictamen se elabora con base en un análisis exhaustivo de los elementos jurídicos, técnicos y financieros que sustentan la propuesta, destacando su alineación con los objetivos de desarrollo municipal y su congruencia con los principios de equidad, proporcionalidad y transparencia que rigen la recaudación de ingresos públicos. Adicionalmente, se consideraron las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, y los criterios técnicos legislativos emitidos por el Congreso del Estado de Nayarit para la elaboración de leyes de ingresos municipales.

CONSIDERACIONES:

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO

El análisis y dictaminación del Proyecto de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025 del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, se realizó con base en un marco normativo sólido, integrando disposiciones de los ámbitos federal, estatal y técnico-contable que garantizan su legalidad, viabilidad y cumplimiento con los principios de responsabilidad hacendaria y transparencia.

Ámbito Federal

En el marco del ámbito federal, la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en su artículo 115, fracción IV, establece que los municipios tienen la facultad de administrar libremente su hacienda pública. Esta autonomía financiera permite que los municipios generen y gestionen ingresos provenientes de los bienes que les pertenecen, así como de las contribuciones y otros recursos que las legislaturas estatales determinen en su favor. Este precepto constitucional otorga a los municipios la capacidad de proponer leyes de ingresos que les permitan atender las necesidades de la población de manera eficiente, fortaleciendo su autosuficiencia financiera y su capacidad de respuesta.

Por su parte, la **Ley General de Contabilidad Gubernamental** dicta las bases para la armonización contable entre los tres niveles de gobierno, garantizando que los ingresos y egresos públicos sean presentados de manera transparente y comparable. Este marco normativo asegura que las leyes de ingresos estén alineadas con estándares nacionales, lo cual facilita la rendición de cuentas y permite un análisis técnico preciso de la información financiera, promoviendo la claridad en la gestión de los recursos públicos.

Asimismo, la **Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios** establece criterios específicos para la sostenibilidad de las finanzas públicas municipales. En su artículo 1, se definen los lineamientos generales de responsabilidad hacendaria que los municipios deben observar. El artículo 18 exige que las iniciativas de leyes de ingresos incluyan estimaciones precisas de ingresos, evaluaciones de riesgos financieros, proyecciones a futuro y estudios actuariales relacionados con pensiones, garantizando un enfoque integral y técnico en la planeación fiscal. Finalmente, el artículo 61 dispone que los municipios formulen y remitan sus leyes de ingresos al Congreso estatal, asegurando que las cuotas y tarifas respeten los principios de proporcionalidad y equidad, en congruencia con las disposiciones de la contabilidad gubernamental.

Ámbito Estatal

En el ámbito estatal, la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit**, en su artículo 111, fracción II, otorga a los municipios la facultad de proponer al Congreso estatal las cuotas y tarifas aplicables a las contribuciones

municipales. Esto garantiza que los municipios cuenten con suficiencia presupuestaria para cumplir con sus obligaciones locales durante el ejercicio fiscal correspondiente, fortaleciendo su capacidad de gestión financiera.

La **Ley Municipal para el Estado de Nayarit** complementa este marco, estableciendo disposiciones específicas en sus artículos 49, 55, 63 y 197. El artículo 49 define las facultades del Ayuntamiento en materia fiscal y administrativa, consolidando su rol en la gestión de los ingresos municipales. El artículo 55 regula la responsabilidad de las comisiones edilicias, como la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública, en la revisión y dictaminación de los proyectos de leyes de ingresos. Por otro lado, el artículo 63 faculta al Ayuntamiento para formular iniciativas de leyes de ingresos y turnarlas al Congreso estatal para su aprobación en los plazos legales establecidos. Finalmente, el artículo 197 establece que dichas leyes deben elaborarse conforme a los lineamientos de la **Ley General de Contabilidad Gubernamental**, garantizando congruencia con las disposiciones técnicas y normativas aplicables.

Criterios Técnicos

Dentro de los criterios técnicos aplicables, las **Normas emitidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC)** desempeñan un papel fundamental. Estas normas establecen el Clasificador por Rubros de Ingresos y los formatos técnicos que deben integrar las leyes de ingresos municipales, asegurando uniformidad y estandarización en la presentación de los ingresos públicos. Esto facilita la fiscalización y el análisis financiero, promoviendo una gestión más transparente y eficiente.

Adicionalmente, los **Criterios Generales de Política Económica del Paquete Económico Federal 2025** son una referencia crucial para la formulación de las estimaciones de ingresos. Dichos criterios proyectan un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) entre el 2% y el 3%, así como una inflación estimada del 3.5%. Considerar estas proyecciones permite que los proyectos de leyes de ingresos sean coherentes con el entorno macroeconómico nacional, garantizando que las estimaciones sean realistas, sostenibles y acordes con las condiciones económicas actuales.

II. ANÁLISIS DE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA INICIATIVA

La exposición de motivos de la **Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas para el Ejercicio Fiscal 2025** presenta un planteamiento integral que combina un enfoque técnico, jurídico y social. Este documento es fundamental para garantizar la suficiencia financiera del municipio y atender las necesidades prioritarias de su población. Además de abordar los fundamentos económicos que justifican la propuesta, se destaca su alineación con los objetivos establecidos en el **Plan Municipal de Desarrollo** y con los principios de responsabilidad hacendaria que rigen la gestión de recursos públicos.

En términos de contenido, la exposición de motivos se estructura sobre varios ejes estratégicos que reflejan la visión de desarrollo del municipio.

En el ámbito de la **eficiencia recaudatoria**, la iniciativa se enfoca en el fortalecimiento del sistema fiscal municipal mediante la actualización de tarifas, cuotas y tasas. Este esfuerzo se basa en un análisis técnico de los ingresos obtenidos en ejercicios fiscales anteriores y en proyecciones futuras. La propuesta fomenta una mayor efectividad en la recaudación de ingresos propios, particularmente en impuestos como el predial, derechos por servicios públicos y otras contribuciones municipales, con el objetivo de incrementar la autonomía financiera del municipio.

Desde una perspectiva de **planeación estratégica**, la exposición de motivos establece una conexión clara entre el marco normativo local y los criterios de responsabilidad hacendaria definidos en la **Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios**. En este sentido, se prioriza la estabilidad financiera mediante el equilibrio entre ingresos y egresos, garantizando que los recursos disponibles se asignen de manera eficiente y alineada con los objetivos estratégicos definidos por el municipio.

En cuanto a la **proyección social y económica**, la iniciativa propone destinar los recursos estimados a áreas clave como infraestructura urbana, seguridad pública, servicios básicos, desarrollo social y sostenibilidad ambiental. Este enfoque asegura un impacto positivo y directo en la calidad de vida de los habitantes del municipio. Asimismo, la propuesta incorpora un modelo de desarrollo incluyente, priorizando a los sectores más vulnerables y fomentando el crecimiento económico sostenible.

Por último, en términos de **sensibilidad socioeconómica**, la iniciativa considera las condiciones económicas actuales a nivel nacional y local, proponiendo ajustes tarifarios razonables para evitar una sobrecarga fiscal a los contribuyentes. En este contexto, se respeta la capacidad contributiva de la ciudadanía, adoptando un enfoque equitativo que busca minimizar desigualdades en la distribución de la carga tributaria.

La exposición de motivos también contribuye significativamente a la gestión pública municipal, fortaleciendo la capacidad de planificación financiera mediante la provisión de un marco claro para la asignación eficiente de recursos. Asimismo, promueve la confianza ciudadana al garantizar la transparencia en la recaudación y el uso de los ingresos públicos, estableciendo las bases para un gobierno local sólido, responsable y financieramente sostenible, capaz de enfrentar los retos presentes y futuros.

La exposición de motivos de la iniciativa está fundamentada en criterios técnicos sólidos, apoyada en datos objetivos y alineada con las necesidades del municipio. Se presenta como un documento clave que no solo respalda la propuesta de ley, sino que también garantiza que las acciones y decisiones contempladas sean congruentes con los principios de buen gobierno, planeación estratégica y desarrollo sostenible para el ejercicio fiscal 2025.

III. CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS TÉCNICOS LEGISLATIVOS PARA LA ELABORACIÓN DE LEYES DE INGRESOS MUNICIPALES

El Proyecto de Ley de Ingresos 2025 cumple cabalmente con los criterios técnico-legislativos establecidos por la XXXIV Legislatura del Congreso del Estado de Nayarit, garantizando su conformidad con las disposiciones normativas vigentes y los principios que rigen la elaboración de este tipo de instrumentos financieros.

En primer lugar, en materia de **armonización contable**, el proyecto está alineado con el **Clasificador por Rubros de Ingresos** y las disposiciones técnicas emitidas por el **Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC)**. Este cumplimiento asegura que los ingresos municipales sean presentados de manera uniforme, estandarizada y conforme a los lineamientos nacionales, lo que facilita la fiscalización, el análisis financiero y la transparencia en la gestión pública.

En cuanto a la **estructura normativa**, la iniciativa incorpora los elementos esenciales requeridos, incluyendo una exposición de motivos que justifica y fundamenta las decisiones tomadas, un cuerpo normativo que detalla las disposiciones específicas de la ley, y disposiciones transitorias que establecen los plazos y procedimientos para su implementación. Todo esto se presenta de forma clara, ordenada y conforme a las mejores prácticas legislativas, lo que contribuye a una mayor comprensión y aplicación de la ley.

Finalmente, respecto al **equilibrio presupuestal**, el proyecto refleja un análisis técnico riguroso respaldado por los resultados de ejercicios fiscales anteriores, así como por las estimaciones de ingresos provenientes de fuentes federales y estatales. Este enfoque integral permite que las proyecciones financieras sean realistas, sostenibles y congruentes con el entorno macroeconómico, asegurando que los ingresos estimados sean suficientes para cubrir las necesidades del municipio sin comprometer su estabilidad financiera a futuro.

IV. ANÁLISIS FINANCIERO DEL PROYECTO

La **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025** proyecta un ingreso total estimado de **\$2,148,647,369.64**, el cual se distribuye en diversas categorías de recursos municipales, reflejando una estructura financiera equilibrada y diversificada. Dentro de esta estimación, los **impuestos** representan el 37.4% del total, con una recaudación de **\$803,392,461.41**, mientras que los **derechos** constituyen el 32.6%, equivalentes a **\$700,994,430.80**. Por otro lado, las **participaciones y aportaciones** federales y estatales suman **\$455,501,734.02**, correspondientes al 21.2% del total proyectado, y los ingresos por **productos y aprovechamientos** ascienden a **\$80,560,816.29**, representando el 8.8%.

Dentro de los ingresos propios del municipio, el **impuesto predial** se perfila como la principal fuente de recaudación, con un ingreso estimado de **\$296,451,818.26**. Este monto es seguido de cerca por los derechos relacionados con los **servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento**, los cuales se proyectan en **\$295,978,734.60**. Estas dos fuentes de ingresos destacan por su relevancia en el financiamiento de las operaciones municipales, reafirmando la importancia de fortalecer los mecanismos de recaudación y asegurar el cumplimiento de los contribuyentes.

El proyecto de Ley de Ingresos prioriza la **transparencia**, la **equidad** y la **eficiencia** en el uso de los recursos públicos, en estricto cumplimiento de las disposiciones establecidas en la **Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios**. Además, se asegura su alineación con los objetivos planteados en el **Plan Municipal de Desarrollo**, garantizando que los recursos sean dirigidos a satisfacer las necesidades prioritarias de la población y a promover el desarrollo sostenible del municipio.

Con base en el análisis detallado de los ingresos y su distribución, los integrantes de la **Comisión Edilicia de Hacienda y Cuenta Pública** resuelven respaldar la propuesta de Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2025, reconociendo su fundamentación técnica, financiera y normativa. Este análisis reafirma el compromiso de la administración municipal con la estabilidad financiera, la rendición de cuentas y la mejora continua en la gestión de los recursos públicos.

PUNTOS RESOLUTIVOS

PRIMERO. – Se aprueba la dictaminación del Proyecto de Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas para el Ejercicio Fiscal 2025, con un monto total estimado de \$2,148,647,369.64, distribuidos conforme a lo expuesto en este dictamen.

SEGUNDO. – Se instruye a la Tesorería Municipal para fortalecer las estrategias de recaudación, garantizando el cumplimiento de los principios de transparencia y rendición de cuentas.

TERCERO. - Se remite el presente dictamen al Pleno del H. XII Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas para su discusión y eventual aprobación. En caso de ser aprobado, se enviará al H. Congreso del Estado de Nayarit para su análisis y dictaminación, en cumplimiento con el plazo establecido en la legislación vigente.

Dado en la Saló de Cabildo, “11 de Diciembre”, ubicada en la cabecera Municipal, Valle de Banderas, Municipio de Bahía de Banderas, a los 26 días del mes de noviembre de 2024.

NOTIFIQUESE.

ATENTAMENTE

Valle de Banderas Nayarit a 26 de noviembre del 2024.

LA COMISION ORDINARIA DE HACIENDA Y CUENTA PUBLICA.

Dado en el "Salón de Cabildo 11 de Diciembre", ubicado en la Cabecera Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit.

Notifíquese. Publíquese.

ATENTAMENTE

Valle de Banderas, Nayarit. 30 de noviembre de 2024.

(rubrica)

Lic. José Israel Santillán Castañeda.

Secretario del Ayuntamiento.

El que suscribe, **Lic. en Derecho José Israel Santillán Castañeda, Secretario del Honorable XII Décimo Segundo Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, con fundamento en lo establecido por los artículos 55, y 114 fracciones III, IX y XVI de la Ley Municipal del Estado de Nayarit, así como lo relativo a los artículos 34 fracción VI del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, **HAGO CONSTAR** que en la **SEXTA SESIÓN EXTRAORDINARIA** del Honorable XII Décimo Segundo Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, realizada el día **29 VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DE 2024 DOS MIL VEINTICUATRO**, se presentó en el punto 04 cuatro del orden del día, para su análisis, discusión y en su caso aprobación, con dispensa de lectura, el turno a la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública, de la Iniciativa de Actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para su dictaminación. a lo cual recayó el siguiente:

ACUERDO DE AYUNTAMIENTO 042/2024

El Honorable XII Décimo Segundo Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit, con fundamento en los artículos 49, 55 segundo párrafo fracción I, 108 tercer párrafo numeral 1, y 110 párrafos primero y segundo, de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; **aprobó en lo General por Mayoría Simple de votos** de sus integrantes, por 15 quince votos a favor, 0 cero en contra, y 0 cero abstenciones, así como también se **aprobó en lo Particular por Mayoría Simple de votos** de sus integrantes, por 15 quince votos a favor, 0 cero en contra y 0 cero. El turno a la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública, de la Iniciativa de Actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para su dictaminación.

Lo anterior fue aprobado bajo la redacción y puntos de acuerdos que se precisan a continuación:

**SÍNDICO Y REGIDORES INTEGRANTES DEL HONORABLE
CABILDO DEL IX AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT.
P R E S E N T E**

HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA, Presidente Municipal del IX Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit; en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 49 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit al municipio a mi cargo, así como del artículo 61 fracción I inciso b) de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y con fundamento en los artículos 115 fracciones I y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 108, 111 y 115 de la Constitución Política del Estado de Nayarit, me permito presentar a su consideración la **INICIATIVA DE ACTUALIZACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT**, para su análisis, discusión y aprobación en su caso; EL turno a la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública, de la iniciativa de Actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para su dictaminarían.

ANTECEDENTES

1. El día veintisiete de diciembre del año dos mil dieciséis, se publicó en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, el Decreto que contiene la **AUTORIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT**. Lo anterior atendió a que la Tabla de Valores Unitarios que se aplicaba en el municipio databa del año dos mil nueve, sin que se actualizara la misma en forma alguna, no obstante que a partir de la reforma Constitucional del año mil novecientos noventa y nueve los Ayuntamientos cuentan con amplias facultades para proponer ante la Legislatura local las Tablas de Valores Unitarios a aplicar, situación que contribuyó a que la interacción de la oferta y la demanda inmobiliaria en ese escenario desfasara los precios de mercado con los valores catastrales que

se encontraban registrados en el padrón catastral municipal, resultando necesario promover su actualización con una visión de proporcionalidad.

2. El día veinticinco de mayo del año dos mil diecisiete, se publicó en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, el DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, toda vez que la Tesorería Municipal constató la existencia de casos puntuales donde el valor de predios declarados por contribuyentes ante el Departamento de Catastro fue significativamente menor al valor establecido tanto en las Tablas de Valores del año dos mil nueve, como el actualizado mediante el Decreto publicado en el mes de diciembre de dos mil dieciséis, en virtud de encontrarse en regiones colindantes a zonas urbanas de las distintas poblaciones que forman parte de nuestro municipio, y de la zona federal marítimo terrestre, donde debió considerarse la homogeneidad manifiesta en la infraestructura de servicios y nivel socioeconómico aplicando valores unitarios de suelo por hectárea, por lo que resultaba evidente la exigencia de realizar una modificación a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, aprobadas por la legislatura local mediante Decreto de veintisiete de diciembre de dos mil dieciséis.

3.- A partir de esas fechas, es decir, desde hace siete años, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción han permanecido sin cambios.

EXPOSICION DE MOTIVOS

I.- De conformidad a lo que establece la fracción IV párrafo tercero del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia tienen facultades para

proponer a las legislaturas estatales, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y de construcciones que sirvan de base para el cobro de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

II. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción son la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que realiza el municipio, como es el caso del Impuesto Predial, entre otros, los cuales representan la fuente principal de ingresos propios de los municipios llegando a importar hasta el 70% de estos, en ese contexto equiparar los valores catastrales del suelo y construcciones a los valores reales de mercados, redundando en beneficios no sólo para el municipio sino también para los contribuyentes, toda vez que al incrementarse el valor de sus inmuebles se incrementa como consecuencia de ello su patrimonio.

III.- En ese orden de ideas y atendiendo a que la Constitución Federal en su Artículo 31 fracción IV prevé la obligación de los mexicanos de contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, resulta necesario actualizar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción vigentes para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y que son sujetos a estudio en esta propuesta, con la finalidad de equiparar el valor de zona homogénea con el promedio del valor declarado en escritura pública por los contribuyentes.

IV.- Que el artículo 71 de la Ley de Catastro para el Estado de Nayarit señala que si al terminar el ejercicio fiscal correspondiente, no se expidieren nuevos planos y tablas de valores, continuarán vigentes los anteriores y sus valores se incrementarán a partir del primero de enero de cada año, con el factor que

resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de noviembre del año de que se trate entre el citado índice del mes de diciembre del año inmediato anterior para el caso de los valores unitarios de suelo. Por lo que al no haberse actualizado dichos valores desde el año 2017, lo procedente es llevar a cabo dicha actualización, pues aún en el supuesto de que exista un incremento en los valores unitarios del suelo respecto de los ejercicios fiscales anteriores, no implica una violación al principio de proporcionalidad tributaria, ya que en este proceso de propuesta a legislativo se advierte que se realiza con la finalidad de corregir la desactualización de las tablas de valores, mismos que quedarían indexados con un incremento del 40% cuarenta por ciento, que equivalía a la inflación acumulada desde enero de dos mil dieciocho hasta octubre de 2024.-

En esa tesitura se concluye la necesidad de aprobar la propuesta de actualización que a continuación se describe y que se presenta para satisfacer los principios de proporcionalidad y equidad, así como la legalidad tributaria contemplados en la referida fracción IV del artículo 31 de la Constitución Federal, lo cual redundará en beneficio de la ciudadanía:

Se propone un incremento de hasta el 40% cuarenta por ciento de valores contenidos en las Tablas de Valores Unitarios y de Suelo vigente, lo que representa a la inflación acumulada desde enero de 2018 hasta octubre de 2024. Dicho aumento será escalonado a tres años consistiendo en el primer año, el 2025, un aumento de 13.33% trece punto treinta y tres por ciento; en el segundo año, el 2026, otro aumento de 13.33% trece punto treinta y tres por ciento que se acumula al anterior y para el año 2027, un último incremento de 13.33% trece punto treinta y tres por ciento que se acumulará a los anteriores.

DE ACTUALIZACIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS, BANDAS DE VALOR, VALORES UNITARIOS DE SUELO Y VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN Y LA METODOLOGIA APLICADA:

El análisis de la información vigente respecto de la delimitación de zonas homogéneas y bandas de valor, así como de los correspondientes valores unitarios de suelo, se realizó con apoyo en la fotointerpretación, comparando las zonas homogéneas integradas y las posibles modificaciones o actualizaciones que en su caso reflejan las fotos aéreas, planos de línea y estudios de campo.

Las acciones de verificación mediante recorridos de campo, permiten realizar un levantamiento de información en cada zona homogénea, con la finalidad de detectar los cambios en cuanto a sus características principales (uso del suelo, régimen jurídico de la propiedad, nivel socioeconómico de la población y disponibilidad y existencia de servicios públicos, infraestructura y equipamiento), así como la captación de ofertas y operaciones comerciales; en consecuencia, los probables niveles de valores que en su caso fueron incorporados a las propuestas de actualización.

El estudio de mercado, consiste en la investigación y el levantamiento de información sobre ofertas y operaciones inmobiliarias en cada zona homogénea, así como un análisis respecto al uso y costumbres de comercialización de inmuebles en la zona, para evitar un sesgo en los soportes documentales obtenidos.

Los soportes técnicos documentales respecto de las operaciones comerciales efectuadas, son:

- a) Manifestaciones del impuesto sobre adquisición de inmuebles y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles.
 - b) Contratos de compra-venta.
 - c) Avalúos comerciales que sirvieron de base para concretar la operación
- I. En la revisión de las zonas homogéneas vigentes en el municipio, se consideró la clasificación de zonas materia del catastro, desagregada en nueve grandes grupos que atienden al uso del suelo:

- Urbano habitacional alto.
- Urbano habitacional popular medio.
- Urbano habitacional popular bajo.
- Urbano habitacional bajo.
- Urbano habitacional popular bajo.
- Urbano agrícola.
- Comercial bajo.

La delimitación de las zonas homogéneas, se basó adicionalmente en el uso y nivel de jerarquización, en la información levantada en campo referente a su localización en el contexto urbano y rural, régimen jurídico de la propiedad, uso del suelo, nivel socioeconómico de la población; existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento, aspectos que con el paso del tiempo han generado cambios en sus características y por ende en su delimitación, abriendo la posibilidad de

- I. determinar subdivisiones o fusiones de zonas homogéneas.
- II. La revisión y delimitación de las zonas homogéneas existentes en el territorio municipal, para efectos de modificación o actualización, se realizó en concordancia con el ordenamiento y crecimiento urbano que se observó; considerando obligadamente la información aprobada y contenida en los siguientes planes:
 - a) Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo;
 - b) Estatal, Regionales y Municipales de Desarrollo Urbano.
 - c) De Centros de Población; y
 - d) Parciales

La información contenida en los planes y recabada en campo, contemplo su digitalización de los cambios que se generaron en el registro gráfico (planos), integrando expedientes por cada zona homogénea o banda de valor que será actualizada.

- III. Las bandas de valor se establecieron cuando el valor unitario de suelo fue diferente al de la zona homogénea que la contiene, donde se consideró las condiciones en que se encuentran las siguientes características particulares:
 - a) Los servicios públicos;
 - b) La circulación peatonal o vehicular;
 - c) Las características de las actividades económicas desarrolladas;
 - d) El uso del suelo;

- a) La existencia de panteones, vialidades de alta velocidad, barrancas, canales conductores de aguas residuales, rellenos sanitarios y zonas de alto riesgo; y
- b) Otros elementos determinantes en la variación del valor.

Con el objeto de verificar en campo la permanencia de las bandas de valor, se llevó a cabo un recorrido en el zona homogénea y de manera específica, en la vialidad que identifica a la banda de valor y ratificar o rectificar el tipo de banda (eje, margen o combinación de estas); si se detectó en la investigación de campo la necesidad de crear una nueva banda de valor que no ha sido considerada, se procedió a elaborar la propuesta con los siguientes elementos distintivos que dan la certeza de la existencia de las bandas de valor y son:

- a) Los valores detectados por medio del muestreo de operaciones comerciales cuando estos resulten mayores o menores a los de la zona homogénea que la contiene.
- b) Los factores que incrementan el valor de las bandas de valor son: la existencia y disponibilidad a los servicios públicos, intensidad y fluidez en la circulación peatonal y vehicular, mayor prestigio dentro de la zona homogénea, intensidad en las actividades comerciales y cambio de uso del suelo.
- c) Los factores que decrementan el valor de las bandas de valor son: la existencia de vialidades de alta velocidad y circulación vehicular sin posibilidad de estacionamiento, canales conductores de aguas residuales, panteones, basureros o rellenos sanitarios, zonas de alto riesgo y barrancas.

Para actualizar los valores unitarios de suelo, se utilizó el proceso de homologación. Se entiende por homologación al procedimiento aplicable

- I. para hacer comparable el lote base predominante en una zona homogénea, con cada una de las investigaciones, operaciones u ofertas captadas en el mercado inmobiliario de determinada zona homogénea, que presentan características diferentes al lote base, pero que tienen en común el de pertenecer a una misma zona homogénea.

El factor de homologación es la cifra numérica que representa la diferencia relativa, que existe entre algunas características particulares del lote base predominante en la zona homogénea y de los inmuebles materia de las investigaciones del mercado inmobiliario.

El procedimiento de homologación constituye una metodología que tiene por objeto obtener los valores unitarios de suelo depurados y consistentes, a partir de las ofertas u operaciones comerciales captadas en cada zona homogénea, evitando considerar aquellas que por sus características sean elevadas o disminuidas en exceso o que presenten inconsistencias u omisiones importantes en su información. Asimismo, se aplica cuando se capten operaciones del mercado inmobiliario cuyo valor total incluya el terreno y la construcción, para separar el valor del suelo, se utilizará el método residual, consistente en disminuir del valor total de la operación, el valor de las edificaciones a tiempo presente y el saldo corresponderá al valor del terreno.

Las operaciones comerciales obtenidas como muestra del mercado inmobiliario, tienen como máximo un año de haberse realizado, debidamente soportado con la documentación correspondiente. Cuando el valor de la operación comercial se refiera a terreno y construcción, se restó el valor de las construcciones que se encuentran adosadas al inmueble por medio del método residual, a efecto de obtener el valor del terreno.

En caso de no existir ofertas u operaciones comerciales o éstas sean escasas en el zona homogénea que se estudia, se emplearon los criterios de analogía, contigüidad o incremento promedio por tipo de zona homogénea, para sustentar la propuesta de actualización del valor unitario de suelo, estableciendo una equiparación con otras zonas homogéneas existentes en el municipio, inclusive con las existentes en otro municipio, estableciendo similitudes o igualdades respecto de las características generales relativas al régimen jurídico de la propiedad, uso del suelo, existencia y disponibilidad de servicios públicos, infraestructura y equipamiento, y nivel socioeconómico de la población.

Criterio de Analogía: Consiste en definir, mediante un análisis de las características indicadas, aquellas zonas homogéneas que son consideradas similares y equiparables a la que se estudia, y en consecuencia es posible preponer valores unitarios de suelo también similares y equiparables.

Criterio de Contigüidad: Consiste en definir, mediante un análisis de las características generales de zonas homogéneas contiguas, aquellas que pueden considerarse equiparables, es decir, que tengan atributos iguales o similares, a efecto de proponer la asignación de un valor unitario acorde con las zonas contiguas al área en estudio.

Criterio de incremento promedio por tipo de zona homogénea: Consiste en elaborar las propuestas de actualización de valores unitarios de suelo utilizando como soporte técnico la aplicación de un factor de incremento promedio en aquellas zonas homogéneas que carecen de información de operaciones comerciales efectuadas o en oferta, apegándose a lo que establecen los siguientes lineamientos:

- a) Se procedió a determinar mediante un análisis estadístico, el incremento promedio por cada agrupamiento de zonas homogéneas con igual uso del suelo y nivel de jerarquización, considerando los movimientos de actualización de sus valores unitarios de suelo, con los soportes técnicos documentales de operaciones comerciales efectuadas o en oferta.
- b) La determinación anterior podrá aplicarse directamente, cuando se cuente con información de operaciones comerciales efectuadas o en oferta de por lo menos el 33% del total de las zonas homogéneas agrupadas con el mismo uso del suelo y nivel de jerarquización, integradas en la totalidad del territorio municipal.
- c) Tratándose de zonas homogéneas rústicas, que, por sus características propias y dinámica del mercado inmobiliario, no cuentan con información de operaciones comerciales efectuadas o en oferta, se aplicó un factor de incremento menor al promedio obtenido conforme a cualquiera de los procedimientos anteriores.

Para el caso particular de Bahía de Banderas se utilizó el método CIENTIFICO DE INVESTIGACIÓN CUANTITATIVA CON SERIES DE TIEMPO DE CUATRO AÑOS, (2021, 2022, 2023 y 2024), cuyo el objeto de la investigación es Determinar el porcentaje del aumento del valor de las compra-ventas de los terrenos en el municipio de Bahía de Banderas durante un periodo descrito líneas arriba.

Diseño de Investigación

- **Tipo de estudio:** Longitudinal análisis de series de tiempo (2021, 2022, 2023 y 2024) y correlacional.
 - **Unidad de análisis:** Diferencia Valores de operación y avalúo de terrenos en las compra-ventas en el municipio de Bahía de Banderas.
- Variabes:**
- **Variable dependiente:** Valor de la compra-venta de terrenos.

- **Variable independiente:** Valor de avalúo y pactado.
- **Variables de control:** Índice de inflación.

Procedimiento

1. Selección de la muestra:

- Universo: Compra-ventas de terrenos.
- Muestra: Se selecciono una muestra probabilística de las zonas del municipio de Bahía de Banderas, considerando variables como tamaño poblacional.

• Tamaño de muestra:

Se utilizará un cálculo de tamaño de muestra para series de tiempo, considerando factores como:

n es el tamaño de la muestra: x.

z es el nivel de confianza: 95%=1,962.

p es la variabilidad positiva o probabilidad de éxito=5%=0.05

q es la variabilidad negativa o posibilidad de fracaso= 5%=0.05).

N es el tamaño de la población=16,456.

e es la precisión del error: 3%.

2. Recolección de datos:

- Fuentes de datos:
- Bases de datos de registros catastrales.
- Periodo de análisis: 4 años.
- Frecuencia de datos: Diaria.

3. Análisis de datos:

Análisis descriptivo:

Cálculo de estadísticas descriptivas (incremento porcentual) para todas las variables, de acuerdo a los datos obtenidos el tamaño de la muestra nos arrojó muestrear 1,111 documentos del archivo histórico de total de la población de 16,456 documento de un periodo de 4 años donde se recolectaron las claves catastrales, cuentas catastrales, superficie de terreno, valor avaluó, valor pactado, en los cuales se registraron en tabulaciones que se anexan a esta investigación con dicha información para lograr identificar las diferencias de valor y el porcentaje de incremento de valor de compra-venta, en los cuales se identificaron de manera individual dicho incremento y el incremento total general de toda la población es de 2,274 % de la diferencias de los valores de los terrenos con el valor de ventas, el cual indica que está muy por debajo de cualquier índice como puede ser: Índice Nacional De Precios Al Consumidor, Del Instituto Nacional De Estadística Y Geografía (INEGI), que en promedio anual corresponde a un 5%. Por lo cual integrando el índice y el estudio realizado puede justificar incrementos a la tabla de valores todo esto respaldado por el método utilizado en esta investigación.

Resultados Esperados:

Los resultados obtenidos proporcionan una visión detallada de la dinámica del mercado inmobiliario durante el período analizado dando como resulta la importancia de las actualizaciones de las tablas de valores ya que no son coherentes los valores catastrales con los valores de venta que se presentan en la actualidad.

La propuesta de actualización, traerá como consecuencia que los valores fiscales que se designan sean lo más cercano los valores comerciales o reales de la propiedad inmobiliaria, impactando de forma benéfica en los diferentes sectores de nuestro municipio y por ende en sus habitantes, al contar con elementos sólidos, útiles y suficientes que le permitan allegarse de recursos.

Por lo anteriormente expuesto, me permito someter a la consideración de este Honorable Cabildo para su análisis, aprobación y autorización en su caso y su posterior envío al Honorable Congreso del Estado de Nayarit, para la intervención legislativa correspondiente, la presente **INICIATIVA DE ACTUALIZACIÓN A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT**, conforme a lo señalado en el cuerpo del presente, por lo que se emite el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO.- Se determina la procedencia de la iniciativa de ACTUALIZACIÓN A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, que se someterá a la consideración del H. Congreso del Estado de Nayarit, en los términos y por los motivos anteriormente expuestos.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Este decreto de actualización a las tablas de valores, entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

SEGUNDO. En tanto no se apruebe por el Congreso del Estado de Nayarit y entre en vigor la modificación a las presentes Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones, regirán los valores que hubieran sido aplicados en la tabla de valores vigente.

Dado en el “Salón de Cabildo 11 de Diciembre”, ubicado en la Cabecera Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit.

Notifíquese. Publíquese.

A T E N T A M E N T E

Valle de Banderas, Nayarit. 30 de noviembre de 2024.

(rubrica)

Lic. José Israel Santillán Castañeda.

Secretario del Ayuntamiento.



BAHÍA DE BANDERAS
H. XII AYUNTAMIENTO



¡El destino donde
tus sueños
se cumplen!

GACETA
MUNICIPAL

GACETA