



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

SESION DE CABILDO RECIBIDO



SECRETARIA
FECHA: 02-05-2024
SESION: N= 73

DICTAMEN No. 53/24

INTEGRANTES DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a **solicitud de autorización de Dictamen de Sustitución con folio número DAU-FRACC./0152/2024 de fecha 09 de febrero de 2024, para que de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 10 de octubre de 2023, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V., del predio identificado como PARCELA 84 Z-01 P-1/6 FRACC. 2, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-084-002 y superficie de 6,467.000 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 15 de febrero de 2024, el Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, envió oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del Honorable Cabildo la propuesta relativa a solicitud de autorización de Dictamen de Sustitución con folio número DAU-FRACC./0152/2024 de fecha 09 de febrero de 2024, para que de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 10 de octubre de 2023, se lleve a cabo Sustitución por pago en numerario, en atención a la solicitud de la empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V., del predio identificado como PARCELA 84 Z-01 P-1/6 FRACC. 2, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-084-002 y superficie de 6,467.000 metros cuadrados.



**COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

II.- En fecha 25 de marzo de 2024, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confiere el artículo 41, 42, 43, 44, 45 y demás aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, remite al Secretario del Ayuntamiento, la presente propuesta con la finalidad de que sea sometido a consideración del Honorable Cabildo.

III.- El Secretario del XXIV Ayuntamiento, Lic. Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, con fundamento en el penúltimo párrafo del artículo 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, remite dicha propuesta a la Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda, para su análisis y se emita el dictamen correspondiente, el día 26 de marzo de 2024.

IV.- El día 30 de abril de 2024, se emitió Convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en la Sala de Juntas de Oficina de Regidores, la cual, con fundamento en el Artículo 33 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, fue diferida por falta de quórum legal requerido para sesionar.

V.- En virtud de lo anterior, en fecha 02 de mayo de 2024, se emitió Convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en la sala de Juntas de la Oficina de Regidores del Edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, participando en la exposición de la propuesta, el Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Ing. Marco Antonio Guerrero Aguirre.

VI.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar por unanimidad de votos de los Regidores presentes la propuesta presentada, con 12 votos a favor, emitidos por los Regidores José Manuel Martínez Salomón, César Castro Ponce, Bertha Karina Lam, Mónica Lizzet Ramos González, Trinidad Castillo Orduño, Ángel Álvarez Gaytán, Luis Manuel Martínez Ramírez, Azalea Alondra Quiñones Lazcano, Jesús Javier Sillas García, Suhey Rocha Corrales, Isaías Morales Francisco y Yessenia Alejandra Castillo López; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante Contrato de Compraventa a plazos formalizado mediante escritura pública número 158,573 del volumen 4,638 de fecha 20 de enero de 2023, ante la Fe del Notario Público Número Nueve de esta municipalidad, de la que se tomó razón en fecha 7 de marzo de 2023, bajo la Partida número 5978548 de la Sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Oficina Registradora en Mexicali, Baja California, la empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V., adquirió los derechos de propiedad sobre el inmueble identificado como Parcela 84 Z-01 P1, Manzana S/M del Ejido Puebla de este Municipio de Mexicali, Baja California, con superficie de 69,872.830 metros cuadrados.



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU/FRACC/0920/2023 de fecha 12 de julio de 2023, la Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la Acción de Urbanización en la modalidad de subdivisión del predio citado en el Considerando que antecede, a fin de que resulten los siguientes predios:

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE(M2)	USO DE SUELO
PARCELA 84 Z-1 P-1/6 FRACCIÓN 1	07-R5-084-001	13,753.297	DERECHO DE SERVIDUMBRE PARA SCT
PARCELA 84 Z-1 P-1/6 FRACCIÓN 2	07-R5-084-002	6,467.000	DONACIÓN
PARCELA 84 Z-1 P-1/6 FRACCIÓN 3	07-R5-084-003	43,108.840	INDUSTRIAL
PARCELA 84 Z-1 P-1/6 FRACCIÓN 4	07-R5-084-004	6,543.693	DONACIÓN POR VIALIDAD

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 5993061 Sección Civil de fecha 17 de agosto de 2023.

TERCERO.- Que de dicha Acción de Urbanización resulto entre otros, la obligación de la empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V., de donar gratuitamente, a favor del Municipio de Mexicali, Baja California, a través de la Oficialía Mayor, mediante escritura pública, libre de gravámenes y con las formalidades legales del caso, el predio identificado como PARCELA 84 Z-01 P-1/6 FRACC. 2, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 07-R5-084-002, y superficie de 6,467.000 metros cuadrados, debidamente conformado, urbanizado, limpio de basura y escombros, y acondicionado para los usos o destinos a que será dedicado.

CUARTO.- Que mediante escrito recibido con fecha 26 de julio del 2023, los Ciudadanos Efrén Cadena Pimienta y Daniel Cadena Ruvalcaba, representantes de la empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V., en su carácter de Presidente y Tesorero, respectivamente, solicitaron a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como PARCELA 84 Z-01 P-1/6 FRACC. 2, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 07-R5-084-002, y superficie de 6,467.000 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización Para Usos Industriales del Municipio del Mexicali, Baja California, publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja el 16 de noviembre del 2001.

Artículo 47.- El urbanizador o promotor inmobiliario asimismo podrá proponer a la Dirección, no transmitirle propiedad alguna de área para equipamiento urbano, sino pagar al Municipio el valor comercial que vaya a tener dicha superficie una vez concluida la acción de urbanización, que se determine mediante dictamen de la Comisión Municipal de Valuación. Artículo reformado y publicado en el periódico oficial órgano del Gobierno del Estado el 05 de marzo del 2010.



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

QUINTO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali B.C. 2025, ubica al predio identificado como PARCELA 84 Z-01 P-1/6 FRACC. 2, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 07-R5-084-002, y superficie de 6,467.000 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, fuera del área urbana, dentro del centro de población, en la Zona Corredor Industrial Cucapah-Centinela, Sector Gran Industria, Distrito ZI, en una Zona Industrial, y no establece que en el predio objeto del presente dictamen se construya o se instale por el gobierno municipal alguna infraestructura para equipamiento urbano.

SEXTO.- Que cabe decir que actualmente la zona presenta una distribución de usos de suelo industrial y agrícola, y el equipamiento urbano más próximo se ubica en las zonas urbanas de los ejidos Puebla y Guanajuato, mismos que cuentan con equipamiento educativo y recreativo, por lo que, por su ubicación, el predio no muestra características que pudieran hacerlo indispensable para equipamiento urbano, o para alguna infraestructura determinada en previsión de alguna necesidad futura.

SÉPTIMO.- Que se obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 10 de octubre del 2023 para el predio identificado como PARCELA 84 Z-01 P-1/6 FRACC. 2, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 07-R5-084-002, y superficie de 6,467.000 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$3'350,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Trescientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$518.01 pesos por metro cuadrado.

En virtud de las anteriores consideraciones, esta Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 69, 70 fracción II, 79, 82, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, somete a consideración del Honorable Cabildo los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO: Se aprueba Dictamen Técnico con folio número DAU-FRACC./0152/2024 de fecha 09 de febrero del año 2024, emitido por la Dirección de Administración Urbana, para sustituir por Pago en Numerario, de conformidad con lo establecido en el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, respecto al predio identificado como PARCELA 84 Z-01 P-1/6 FRACC. 2, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-084-002 y superficie de 6,467.000 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, mediante su pago en numerario conforme al valor comercial determinado por la Comisión Municipal de Valuación, resultando la cantidad de \$3'350,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Trescientos Cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

SEGUNDO: La empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V., deberá enterar ante la Recaudación de Rentas de la Tesorería Municipal de Mexicali, Baja California, a través de la Clave de Ingresos Número 461 por concepto de Sustitución por Pago de Donaciones, la cantidad total de \$3'350,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Trescientos Cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación en fecha de 10 de octubre de 2023, mismo que deberá realizarse dentro de un plazo de 15 días hábiles siguientes contados a partir de la notificación personal para su liquidación en una sola exhibición, plazo que podrá ser prorrogable hasta por 15 días más, siempre y cuando se justifique a petición de parte.

TERCERO: La empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V., una vez cumplidas las obligaciones establecidas en el Dictamen Técnico, deberán informar por escrito a la Dirección de Administración Urbana, la que procederá a notificar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, a la Oficialía Mayor del Gobierno Municipal de Mexicali, al Departamento de Catastro Municipal, y demás dependencias que correspondan, del cumplimiento de las obligaciones y de la liberación de las anotaciones inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, sobre el predio identificado como PARCELA 84 Z-01 P-1/6 FRACC. 2, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-084-002 y superficie de 6,467.000 metros cuadrados a fin de que la propiedad de dicho inmueble permanezca dentro del patrimonio de la empresa INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA CADENA, S.A.P.I. DE C.V., con Uso de Suelo Industrial, y el giro que resulte compatible de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo por Zonas, Sectores y Distritos Nivel Centro de Población.

CUARTO: Infórmese del presente Acuerdo a la Dirección de Administración Urbana, para su debido seguimiento y cumplimiento, en los términos del Dictamen Técnico aprobado en el punto de acuerdo primero.

Dado en Sesión Extraordinaria de la Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los dos días del mes de mayo de dos mil veinticuatro.


REG. JOSÉ MANUEL
MARTÍNEZ SALOMÓN
Presidente de la Comisión Conjunta
de Administración Pública y Patrimonio
y Hacienda


REG. CÉSAR
CASTRO PONCE
Secretario de la Comisión Conjunta
de Administración Pública y Patrimonio
y Hacienda



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

**REG. MÓNICA LIZZET
RAMOS GONZÁLEZ**
Vocal

**REG. BERTHA KARINA
LAM**
Vocal

**REG. TRINIDAD
CASTILLO ORDUÑO**
Vocal

**REG. ÁNGEL
ÁLVAREZ GAYTÁN**
Vocal

**REG. LUIS MANUEL
MARTÍNEZ RAMÍREZ**
Vocal

**REG. AZALEA ALONDRA
QUIÑONES LAZCANO**
Vocal

**REG. JESÚS JAVIER
SILLAS GARCÍA**
Vocal

**REG. SUHEY
ROCHA CORRALES**
Vocal

**REG. ISAIÁS
MORALES FRANCISCO**
Vocal

**REG. SERGIO
TAMAI GARCÍA**
Vocal

**REG. YESSENIA ALEJANDRA
CASTILLO LÓPEZ**
Vocal