



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

SESION DE CABILDO
RECIBIDO



SECRETARIA

FECHA: 30-05-2024

SESION: N: 74

DICTAMEN No. 56/24

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./0617/2024 de fecha 07 de mayo 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 01 de junio de 2023, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa CAVALTA CORPORATION, S.A.P.I. DE C.V., del predio identificado como PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN ESTE, Manzana S/M, del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-046-003 y superficie de 25,198.462 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 09 de mayo 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./0617/2024 de fecha 07 de mayo 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 01 de junio de 2023, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa CAVALTA CORPORATION, S.A.P.I. DE C.V., del predio identificado como PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN ESTE, Manzana S/M, del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-046-003 y superficie de 25,198.462 metros cuadrados.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

II.- En fecha 15 de mayo de 2024, la Presidenta Municipal, Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confiere el artículo 41, 42, 43, 44, 45, 65 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, 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 16 de mayo de 2024.

IV.- El día 23 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, Marco Antonio Guerrero Aguirre.

V.- Continuando con las participaciones la Regidora Azalea Alondra Quiñones Lazcano, señaló que en reuniones anteriores se solicitó reunión con la Dirección de Administración Urbana, la cual no se ha llevado a cabo, además es necesario un análisis debido a la necesidad de contar con servicios de emergencia más próximos en la zona, por último manifestó que fuera tomado en cuenta los plazos de pago señalados en el Dictamen de Administración Urbana, en los puntos de acuerdo, a lo que el expositor respondió que darían seguimiento a cada una de las observaciones; la Regidora Luz Indira Medina Cisneros, de que dependía o como se identificaba el tipo de suelo de una zona, a lo que el expositor respondía que lo anterior se apega al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, ahí se encuentran etiquetados los mismos.

VI.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar por unanimidad de votos de los Regidores presentes la propuesta presentada, con 10 votos a favor, emitidos por los Regidores José Manuel Martínez Salomón, César Castro Ponce, Bertha Karina Lam, , Trinidad Castillo Orduño, Ángel Álvarez Gaytán, Luis Manuel Martínez Ramírez, Jesús Javier Sillas García, Suhey Rocha Corrales, Isaías Morales Francisco y Yessenia Alejandra Castillo López; y 02 votos en abstención emitidos por las Regidoras Mónica Lizzet Ramos González y Azalea Alondra Quiñones Lazcano; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:



2





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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante Contrato de Compraventa formalizado mediante escritura pública número 106,019 del volumen 2,935 de fecha 22 de octubre de 2022, ante la Fe del Licenciado Gabriel Tobías Duarte Corral, Notario Público Número Diez de esta municipalidad, de la que se tomó razón en fecha 8 de noviembre de 2022, bajo la Partida 5968825 de la Sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Oficina Registradora en Mexicali, Baja California, la empresa CAVALTA CORPORATION, S.A.P.I DE C.V., adquirió los derechos de propiedad sobre el inmueble identificado como Parcela 46 Z-1 P-1/6, Manzana S/M del Ejido Puebla de este municipio de Mexicali, Baja California, con superficie de 202,068.700 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Que mediante Acuerdo dictado por la Dirección de Administración Urbana en fecha 19 de abril de 2023, esta Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la Acción de Urbanización en la modalidad de subdivisión del predio citado en el Considerando I que antecede, a fin de que resulten los siguientes predios:

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M2.)	USO DE SUELO
PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN OESTE	R5-046-001	89,239.000 M2.	INDUSTRIAL
PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN CENTRAL	R5-046-002	78,750.757 M2.	INDUSTRIAL
PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN ESTE	R5-046-003	25,198.462 M2.	DONACIÓN MUNICIPAL
PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN NORTE	R5-046-004	3,282.733 M2.	DERECHO DE VIA DE CANAL
PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN NORESTE	R5-046-005	74.086 M2.	VIALIDAD
PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN SUR	R5-046-006	5,523.662 M2.	VIALIDAD

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 5985573 Sección Civil de fecha 31 de mayo de 2023.

TERCERO.- Que de dicha Acción de Urbanización resulto entre otros, la obligación de la empresa CAVALTA CORPORATION, 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 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN ESTE, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-046-003, y superficie de 25,198.462 metros cuadrados, debidamente conformado, urbanizado, limpio de basura y escombros, y acondicionado para los usos o destinos a que será dedicado.



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

CUARTO.- Que mediante escrito recibido con fecha 18 de mayo de 2023, los ciudadanos Efrén Cadena Pimienta y Daniel cadena Ruvalcaba, representantes de la empresa CAVALTA CORPORATION, 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 46 Z-1 P1/6 FRACCION ESTE, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-046-003 y superficie de 25,198.462 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 de Mexicali, Baja California, publicado en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de baja California el 16 de noviembre de 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 de 2010.

QUINTO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, establece de manera general que Mexicali debe ser una ciudad plenamente sustentable, eje de una región integrada al Estado, al País y a la economía mundial y que en el marco de una democracia participativa, pluralista, transparente, solidaria y descentralizada, y posibilite a sus habitantes el desarrollo de todas las potencialidades creativas en los campos educativos, científicos, culturales, sociales, económicos y laborales, así mismo ubica al predio identificado como PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN ESTE, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-046-003, y superficie de 25,198.462 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dentro del área urbana, en el Sector N Distrito N3 en una reserva para la expansión a costos extraordinarios para uso industrial, donde de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Área Urbana, es condicionado el uso de suelo industrial en industria manufacturera en: máquinas y herramientas, textiles e industrias del cuero, de la madera, productos de papel, ensamble de aparatos eléctricos y electrónicos, y maquiladoras de otro tipo, 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. Cabe decir que el predio en cuestión, dado su ubicación, no muestra características que pudieran hacerlo indispensable para equipamiento urbano, o para alguna infraestructura determinada en previsión de alguna necesidad futura.



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

SEXTO.- Que la Dirección de Administración Urbana obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 01 de junio del 2023 para el predio identificado como PARCELA 46 Z-1 P1/6 FRACCIÓN ESTE, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-046-003, y superficie de 25,198.462 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$20'351,000.00 pesos MN (Veinte Millones Trescientos Cincuenta y Un Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) a razón de \$807.63 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./0617/2024 de fecha 07 de mayo 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 46 Z-1 P1/6 FRACCION ESTE, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-046-003, y superficie de 25,198.462 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 \$20'351,000.00 pesos MN (Veinte Millones Trescientos Cincuenta y Un Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

SEGUNDO: La empresa CAVALTA CORPORATION, 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 \$20'351,000.00 pesos MN (Veinte Millones Trescientos Cincuenta y Un Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación en fecha de 01 de junio del 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



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

de parte. En el entendido que su incumplimiento ocasionará la nulidad o cancelación de la autorización del Dictamen Técnico aprobado el Cabildo Municipal, y podrá la Dirección de Administración Urbana o bien la Oficialía Mayor del Ayuntamiento, conforme a la normatividad vigente, adjudicar el bien inmueble afecto a favor del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

TERCERO: La empresa CAVALTA CORPORATION, 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 46 Z-1 P1/6 FRACCION ESTE, Manzana S/M del Ejido Puebla, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-R5-046-003, y superficie de 25,198.462 metros cuadrados, a fin de que la propiedad de dicho inmueble permanezca dentro del patrimonio de la empresa CAVALTA CORPORATION, S.A.P.I. DE C.V. con el 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 a Nivel Área Urbana.

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 veintitrés 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
QUINOÑES LAZCANO**
Vocal

**REG. JESÚS JAVIER
SILLAS GARCÍA**
Vocal

**REG. SUHEY
ROCHA CORRALES**
Vocal



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

**REG. ISAÍAS
MORALES FRANCISCO**
Vocal

**REG. SERGIO
TAMAI GARCÍA**
Vocal

**REG. YESSENIA ALEJANDRA
CASTILLO LÓPEZ**
Vocal

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN 56/24 DE LA COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.