

DICTAMEN No. 59/24

INTEGRANTES DEL XXIV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.



SECRETARIA
FECHA: 12-06-2024
SESION: N=75

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./0333/2024 de fecha 19 de marzo 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 12 de febrero de 2024, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. DE C.V., del predio identificado como LOTE 46 FRACC. PORCION NORTE, Manzana S/M, de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-I5-046-016 y superficie de 4,500.00 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 20 de marzo 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./0333/2024 de fecha 19 de marzo 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 12 de febrero de 2024, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. DE C.V., del predio identificado como LOTE 46 FRACC. PORCION NORTE, Manzana S/M, de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-I5-046-016 y superficie de 4,500.00 metros cuadrados.

II.- En fecha 21 de mayo de 2024, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martinez, con la facultad que le confieren los artículos 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.

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

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 esta Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda, el día 21 de mayo de 2024, para su análisis y se emita el dictamen correspondiente.

IV.- El día 06 de junio 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.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar por unanimidad de votos de los Regidores presentes la propuesta presentada, con 09 votos a favor, emitidos por los Regidores José Manuel Martínez Salomón, César Castro Ponce, Cleotilde Molina López, Trinidad Castillo Orduño, Luis Manuel Martínez Ramírez, Suhey Rocha Corrales, Isafías Morales Francisco, Sergio Tamai García y Eneyda Elvira Espinoza Álvarez; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante Contrato de Compraventa formalizado mediante escritura pública número 101892 del volumen 2845 de fecha 21 de diciembre de 2021, ante la Fe del Notario Público Número Diez de esta municipalidad, de la que se tomó razón en fecha 12 de enero de 2022, bajo la Partida número 5943786 de la Sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Oficina Registradora en Mexicali, Baja California, la empresa FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. DE C. V., adquirió los derechos de propiedad sobre el inmueble identificado como Lote 46 Fracción, Manzana S/M de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con superficie de 30,000.00 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU/FRACC/1641/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023, la Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la Acción de Urbanización en la modalidad de subdivisión del predio citado, a fin de que resulten los siguientes predios:

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M2.)	USO DE SUELO
LOTE 46 FRACCIÓN PORCIÓN SUR	07-I5-046-001	25,500.00	Industrial
LOTE 46 FRACCIÓN PORCIÓN NORTE	07-I5-046-016	4,500.00	Donación

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 6004633 Sección Civil de fecha 26 de diciembre de 2023.



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

TERCERO.- Que de dicha Acción de Urbanización resultó entre otros, la obligación de la empresa FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. 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 LOTE 46 FRACC. PORCIÓN NORTE, Manzana S/M de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 07-I5-046-016, y superficie de 4,500.000 metros cuadrados, debidamente conformado, urbanizado, limpio de basura y escombros, y acondicionado para los usos o destinos a que será dedicado.

CUARTO.- Que mediante formato AU-9 recibido con fecha 29 de febrero de 2024, el ciudadano Mario Armando García Franco, representante de la empresa FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. DE C.V., en calidad de Presidente del Consejo de Administración, solicitó a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como LOTE 46 FRACC. PORCIÓN NORTE, Manzana S/M de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 07-I5-046-016, y superficie de 4,500.000 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 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 del 2010.

QUINTO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mexicali B. C. 2025, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California, el 02 de marzo de 2007, ubica al predio identificado como LOTE 46 FRACC. PORCIÓN NORTE, Manzana S/M de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 07-I5-046-016, y superficie de 4,500.000 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, fuera del área urbana, dentro del centro de población, en la Zona de Transición AT. Asimismo, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicali, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 08 de abril de 2022, ubica al predio dentro del área urbana, en el Barrio Mexicali Este, en el Área Urbanizada como reserva para uso mixto (industrial-comercial), y no establecen que en el predio objeto del presente dictamen se construya o se instale por el gobierno municipal alguna infraestructura para equipamiento urbano.

SEXTO.- Que actualmente la zona presenta una distribución de usos de suelo industrial, comercio y servicios, y habitacional en tipo granjas y suburbano, con equipamiento urbano en cementerio, y espacios destinados a equipamiento escolar y donación municipal, por lo que el predio 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.**

SÉPTIMO.- Que se obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 12 de febrero de 2024 para el predio identificado como LOTE 46 FRACC. PORCIÓN NORTE, Manzana S/M de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, B.C. con clave catastral 07-I5-046-016, y superficie de 4,500.000 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$1'594,000.00 pesos M.N. (Un Millón Quinientos Noventa y Cuatro Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 354.27 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./0333/2024 de fecha 19 de marzo 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 LOTE 46 FRACC. PORCION NORTE, Manzana S/M de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, B.C. con clave catastral 07-I5-046-016, y superficie de 4,500.000 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 \$1'594,000.00 pesos M.N. (Un Millón Quinientos Noventa y Cuatro Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

SEGUNDO: La empresa FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. 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 \$1'594,000.00 pesos M.N. (Un Millón Quinientos Noventa y Cuatro Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 12 de febrero de 2024, 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. En el entendido que su incumplimiento ocasionará la nulidad o cancelación de la autorización del Dictamen Técnico aprobado por el Cabildo, 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.



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

TERCERO: La empresa FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. 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 LOTE 46 FRACC. PORCION NORTE, Manzana S/M de la colonia Abasolo Fraccionamiento 3, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-15-046-016, y superficie de 4,500.000 metros cuadrados, a fin de que la propiedad de dicho inmueble permanezca dentro del patrimonio de la empresa FABRICA DE PAPEL SAN FRANCISCO, S.A. 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 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 seis días del mes de junio 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


REG. VICTORIA EUGENIA
GUERRERO URQUIDEZ

Vocal


REG. CLEOTILDE
MOLINA LÓPEZ

Vocal



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

**REG. TRINIDAD
CASTILLO ORDUÑO**
Vocal

**REG. JOSÉ OSCAR
VEGA MARÍN**
Vocal

**REG. LUIS MANUEL
MARTÍNEZ RAMÍREZ**
Vocal

**REG. BARBARA
GARCÍA REYNOSO**
Vocal

**REG. YSMAEL
RODRÍGUEZ PÉREZ**
Vocal

**REG. SUHEY
ROCHA CORRALES**
Vocal

**REG. ISAÍAS
MORALES FRANCISCO**
Vocal

**REG. SERGIO
TAMAI GARCÍA**
Vocal

**REG. ENEYDA ELVIRA
ESPINOZA ÁLVAREZ**
Vocal