



COMISIÓN COJUNTA DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

DICTAMEN No. 04/21

SESIÓN DE CABILDO RECIBIDO SECRETARIA FECHA 31-01-2022 HORA

INTEGRANTES DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión Conjunta de Desarrollo Urbano y Control Ecológico y Obras y Servicios Públicos del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a Solicitud de autorización para que se aplique el artículo 64 BIS, del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, a la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., Promocasa, S.A. DE C.V., y se sirva proporcionar los servicios públicos por parte del Municipio de Mexicali, Baja California, al fraccionamiento Hacienda del Real, en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Que el día 03 de noviembre de 2021, el Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Rogelio Guzmán Obispo, envió oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo la propuesta relativa a la aplicación del artículo 64-BIS del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California a la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V. en su carácter de urbanizador, y se sirva proporcionar los servicios públicos por parte del Municipio de Mexicali al Fraccionamiento Hacienda del Real a costa del urbanizador o promotor inmobiliario.

II.- En fecha 05 de noviembre de 2021, la Presidenta Municipal, Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confiere el artículo 41 y 45 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

**COMISIÓN COJUNTA DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL  
ECOLÓGICO Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL XXIV  
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**III.-** En virtud de lo anterior, el Secretario del Ayuntamiento, Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, en ejercicio de la facultad que le confiere el penúltimo párrafo del artículo 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, turna el presente asunto a esta Comisión Conjunta, para su debida valoración, el día 08 de noviembre de 2021.

**IV.-** Que se recibió en la oficina de la Regidora Trinidad Castillo Orduño, Presidenta de la Comisión Conjunta de Desarrollo Urbano y Control Ecológico y Obras y Servicios Públicos, oficio No. DAU-FRACC.-1865/2021 de fecha 14 de noviembre de 2021, signado por el Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, Director de Administración Urbana, en el cual informa que la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., Promocasa, S.A. DE C.V., al mes de noviembre de 2021, ha cumplido con el pago por consumo de agua potable ante la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali CESPM, respecto al Servicio de Agua Potable para áreas verdes del fraccionamiento Hacienda del Real, anexando copia del recibo pago realizado emitido por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, CESPM.

**V.-** Que a su vez, se recibió en la oficina de la Regidora Trinidad Castillo Orduño, Presidenta de la Comisión Conjunta de Desarrollo Urbano y Control Ecológico y Obras y Servicios Públicos, oficio No. DAU-FRACC.-1816/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, signado por el Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, Director de Administración Urbana, en el cual informa que la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., Promocasa, S.A. DE C.V., a la fecha del presente oficio, ha cumplido con el pago ante la Comisión Federal de Electricidad, respecto al Servicio Público para alumbrado público del fraccionamiento Hacienda del Real, anexando copia del pago realizado a través de transferencia bancaria.

**VI.-** Que el día 09 de diciembre de 2021, esta Comisión Conjunta convocó a la realización de Sesión Ordinaria, en la Sala de Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, 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 establecido para sesionar.

**VII.-** Posteriormente, el día 14 de diciembre del año 2021, se convocó la realización de la Segunda Sesión Ordinaria, misma que se llevó a cabo en la Sala de Cabildo del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en la cual la Regidora Presidenta de la presente Comisión Conjunta, Trinidad Castillo Orduño, manifestó que de acuerdo a los oficios No. DAU-FRACC.-1865/2021 de fecha 14 de noviembre de 2021 y No. DAU-FRACC.-1816/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, signados por el Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, Director de Administración Urbana, descritos en los Antecedentes IV y V, no existe fundamento para autorizar la aplicación del artículo 64 Bis del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California.



C.M.L.





COMISIÓN COJUNTA DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

VIII.- Una vez concluida la discusión, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar la propuesta, por unanimidad de los presentes, con 08 votos a favor, emitidos por los Regidores Trinidad Castillo Orduño, Manuel Rudecindo García Fonseca, José Ramón López Hernández, Luis Manuel Martínez Ramírez, Edel de la Rosa Anaya, Eneyda Elvira Espinoza Álvarez, Cleotilde Molina López y Suhey Rocha Corrales; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que el fraccionamiento Hacienda del Real dictado por el C. Lic. Eugenio Elorduy Walther, Presidente Municipal del H. XV Ayuntamiento de Mexicali, B.C. el 26 de noviembre de 1998 y publicado en el periódico órgano del Gobierno del Estado de fecha 4 de diciembre de 1998 en favor de la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., en su carácter de urbanizador.

SEGUNDO.- Que se autorizó a favor de la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V. a quien se le denominó "EL URBANIZADOR", para que urbanizara y desarrollara el Fraccionamiento Hacienda del Real, de esta ciudad, conformado por 346 lotes que se dedicarían a uso habitacional unifamiliar para construcción de vivienda tipo interés social, 2 lotes destinados para uso comercial, 3 lotes destinados para áreas verdes, 3 predios que se reservó para sí el fraccionador, y la superficie de 28,722.517 metros cuadrados, destinada al total de vías públicas.

TERCERO.- Que de conformidad con los antecedentes que obran en archivos de la Dirección de Administración Urbana Municipal se detectó que la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., dejó de cubrir el pago por consumos de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad C.F.E., para el alumbrado público del fraccionamiento Hacienda del Real, en específico y de conformidad a oficios DS/0698/2021 de fecha 31 de mayo de 2021 y DS/0069/2021 de fecha 15 de octubre de 2021 girados por la Dirección de Servicios Públicos Municipales y por la Comisión Federal de Electricidad a través de su oficio número SSB-SA15A-0179-2021 de fecha 15 de octubre de 2021 mediante el cual esa paraestatal informa que conforme a los procedimientos comerciales establecidos por dicha empresa, Suministrador de Servicios Básicos, se verán obligados a proceder con la suspensión de la cuenta por este concepto, mencionando que dicho servicio no cuenta con un medidor por lo que se encuentran conectadas de forma directa 112 lámparas y el cobro se realiza bajo el esquema tarifario, solicitándose que dicho servicio y/o cuentas formen parte de los contratos para alumbrado público directo y vigentes del XXIV Ayuntamiento de Mexicali y con eso evitar la suspensión de dicho servicio al Fraccionamiento Hacienda del Real y con esto evitar afectar a la comunidad.



**COMISIÓN COJUNTA DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL  
ECOLÓGICO Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL XXIV  
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**CUARTO.-** Que la Dirección de Administración Urbana Municipal mediante oficios numerado DAU-FRACC-/0775/2021 de fecha 17 junio de 2021, DAU-FRACC-/1519/2021 de fecha 14 de octubre de 2021 se ha requerido a la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., el pago de servicios de energía eléctrica para alumbrado público para este y otros fraccionamientos ante la Comisión Federal de Electricidad CFE, y en específico para el Fraccionamiento Hacienda del Real, en virtud de incumplimientos con los pagos por ese concepto, siendo obligación de dicha empresa la atención de los servicios públicos al no haberse cumplido con el procedimiento para la incorporación municipal de este desarrollo por parte de la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., en apego al Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, B.C, artículo 64, en el cual se expresa que sólo hasta que se haya emitido la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana, estará el Municipio obligado a prestar los servicios públicos municipales de alumbrado público, limpia, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito. Por lo que antes de llevarse a cabo dicha declaratoria, la prestación de tales servicios será responsabilidad del urbanizador o promotor inmobiliario, de conformidad a lo siguiente:

**OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

- *LOS URBANIZADORES, a su costa, tendrán la obligación de la operación y mantenimiento de la infraestructura y servicios urbanos, de tal forma que estos funcionen de manera segura, debiendo entregar oportunamente a la Oficialía Mayor del Municipio de Mexicali, Baja California, copia de los contratos de energía eléctrica del alumbrado público y agua potable, así mismo deberá entregar mensualmente a la misma Oficialía Mayor copia de los recibos pagados por consumo de estos servicios hasta que el Fraccionamiento sea recibido de conformidad por la Dirección de Administración Urbana, la Oficialía Mayor del H. Ayuntamiento, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Servicios Públicos Municipales, mediante el acta respectiva, toda vez que hayan sido realizadas las obras de urbanización de acuerdo a la SECCIÓN URBANIZACIÓN y las demás obligaciones señaladas en este Acuerdo.*

**QUINTO.-** Que por lo anterior, la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., Promocasa, S.A. DE C.V., tienen la obligación de realizar oportunamente los siguientes pagos y mantenimiento:

**A).- PAGOS:**

- a).- Por consumo de energía eléctrica del alumbrado público.
- b).- Por consumo de agua potable en área verde.

**B).- MANTENIMIENTO Y SERVICIOS:**

- a).- Mantenimiento de área verde y alumbrado público.
- b).- Mantenimiento de banquetas, arroyo de circulación vehicular y señalamiento vial.

*[Handwritten signatures]*



COMISIÓN COJUNTA DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

- c).- Recolección de basura doméstica.
- d).- Mantenimiento de la infraestructura urbana.

**SEXO.**- Que para en casos de incumplimiento el Artículo 64-Bis del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, expresa lo siguiente:

*Mientras no se emita declaratoria de incorporación o reincorporación urbana y el urbanizador o promotor inmobiliario incumpla con la obligación de prestar los servicios públicos mencionados en el Artículo anterior, se procederá como sigue:*

*I.- La Dirección impondrá al urbanizador o promotor inmobiliario las sanciones que correspondan conforme a este Reglamento;*

*II.- En el caso de que el urbanizador o promotor inmobiliario, habiéndose requerido el cumplimiento de prestar los servicios públicos, y omita tal prestación dentro de los tres días siguientes a la notificación del requerimiento, la Dirección informará al Presidente Municipal para que este proponga al Ayuntamiento que tales servicios sean prestados por el gobierno Municipal a costa del urbanizador o promotor inmobiliario;*

*III.- El Ayuntamiento determinará si procede tal solicitud y en su caso, el alcance en cuanto a los servicios que se prestarán; y*

*IV.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal prestarán los servicios que les indique el acuerdo de Cabildo a que se refiere la fracción anterior, y comunicará a la Tesorería Municipal cada una de las actividades que se lleven a cabo, a fin de que ésta, en ejercicio de las facultades que se les confieren las Leyes Fiscales del ámbito Municipal, determine y exija los créditos fiscales correspondientes al urbanizador o promotor inmobiliario.*

En virtud de las anteriores consideraciones, está Comisión Conjunta De Desarrollo Urbano y Control Ecológico y Obras y Servicios Públicos del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 69, 70 fracción II, 80, 81, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, somete a consideración del H. Cabildo el siguiente:

**PUNTO DE ACUERDO**

**ÚNICO.- NO SE AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 64 BIS DEL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, EN VIRTUD DE QUE LA EMPRESA PROMOTORA DE CASAS Y EDIFICIOS S.A. DE C.V., PROMOCASA, S.A. DE C.V. REALIZÓ EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE, CORRESPONDIENTE AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "HACIENDA DEL REAL" DE ESTA CIUDAD.**

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten marks and signatures on the right margin]*



GOBIERNO  
DE MEXICALI

**COMISIÓN COJUNTA DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL  
ECOLÓGICO Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL XXIV  
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

Dado en Sesión Ordinaria de la Comisión Conjunta de Desarrollo Urbano y Control Ecológico y Obras y Servicios Públicos del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los catorce días del mes de diciembre de 2021.

**REG. TRINIDAD  
CASTILLO ORDUÑO**

Presidenta de la Comisión Conjunta  
de Desarrollo Urbano y Control  
Ecológico y Obras y Servicios Públicos.

**REG. BARBARA  
GARCÍA REYNOSO**

Secretaria de la Comisión Conjunta  
de Desarrollo Urbano y Control  
Ecológico y Obras y Servicios Públicos.

**REG. SERGIO  
TAMAI GARCÍA**

Vocal

**REG. MANUEL RUDECINDO  
GARCÍA FONSECA**

Vocal

**REG. JOSÉ RAMÓN  
LÓPEZ HERNÁNDEZ**

Vocal

**REG. JOSÉ OSCAR  
VEGA MARÍN**

Vocal



GOBIERNO  
DE MEXICALI

COMISIÓN COJUNTA DE DESARROLLO URBANO Y CONTROL  
ECOLÓGICO Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL XXIV  
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

**REG. LUIS MANUEL  
MARTÍNEZ RAMÍREZ**

Vocal

**REG. EDEL  
DE LA ROSA ANAYA**

Vocal

**REG. ENEYDA ELVIRA  
ESPINOZA ÁLVAREZ**

Vocal

**REG. CLEOTILDE  
MOLINA LÓPEZ**

Vocal

**REG. SUHEY  
ROCHA CORRALES**

Vocal