



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



DICTAMEN No. 05/21

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 las empresas Yogo, S.A. DE C.V. y Mega Park, S.A. DE C.V. empresas filiales de 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 Bosque, 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 las empresas Yogo, S.A. DE C.V. y Mega Park, S.A. DE C.V. empresas filiales de Promocasa, S.A. DE C.V. y se sirva proporcionar los servicios públicos por parte del Municipio de Mexicali al Fraccionamiento Hacienda del Bosque 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 H. Cabildo.

[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



**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.-1863/2021 de fecha 14 de noviembre de 2021, signado por el Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, Director de Administración Urbana, en el cual informa que las empresas Yogo, S.A. DE C.V. y Mega Park, S.A. DE C.V. empresas filiales de Promotora 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, CESP, respecto al Servicio de Agua Potable para áreas verdes del fraccionamiento Hacienda del Bosque, anexando copia del recibo de pago, emitido por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, CESP.

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.-1814/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, signado por el Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, Director de Administración Urbana, en el cual informa que las empresas Yogo, S.A. DE C.V. y Mega Park, S.A. DE C.V. empresas filiales de Promotora 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 Bosque, 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 a 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 Comisión Conjunta, Trinidad Castillo Orduño, manifestó que de acuerdo a los oficios No. DAU-FRACC.-1863/2021 de fecha 14 de noviembre de 2021 y No. DAU-FRACC.-1814/2021 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.

  



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 se autorizó a las empresas Yogo, S.A. DE C.V. y Mega Park, S.A. DE C.V. empresas filiales de Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., Promocasa, S.A. DE C.V., a quien se le denomino "EL URBANIZADOR", para que urbanizara y desarrollara el Fraccionamiento Hacienda del Bosque, de esta ciudad, conformada por 1,105 lotes que se dedicarían a uso habitacional unifamiliar para construcción de vivienda tipo interés social, 7 lotes para uso comercial, 2 lotes destinados para equipamiento educativo, 4 lotes destinados para áreas verdes, 3 lotes de donación para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, 3 lotes que se reservaron para sí los urbanizadores, y la superficie de 135, 988.0315 metros cuadrados, destinada al total de vías públicas.

SEGUNDO.- Que de conformidad con los antecedentes que obran en archivos de la Dirección de Administración Urbana Municipal se recibió queja y denuncia ciudadana de fecha 9 de junio de 2021 que textualmente señalan: Que se dejó de cubrir el pago por consumo del agua potable para áreas verdes, y el pago por consumos de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad C.F.E., para el alumbrado público, del fraccionamiento Hacienda del Bosque, ratificado mediante oficios DS/0698/2021 y DS/0069/2021 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 a través del cual esa paraestatal informa que conforme a los procedimientos comerciales establecidos por la CFE, 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 encuentra conectadas en forma directa 149 lámparas y el cobro se realiza bajo el esquema tarifario, solicitando que dichos servicios y/o cuentas formen parte de los contratos para alumbrado público directo y vigentes del XXIV Ayuntamiento de Mexicali y con ello evitar la suspensión de dicho servicio al fraccionamiento Hacienda del Bosque y con esto afectar a la comunidad. Así se solicita por parte de los residentes del desarrollo la recepción del desarrollo al Municipio y/o la prestación de los servicios antes mencionados, mismos que son obligación del desarrollador.

Handwritten signatures and text at the bottom of the page, including "COM. L." and a number "3".



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

TERCERO.- Que de acuerdo a antecedentes que obran en archivo documental de la Dirección de Administración Urbana Municipal desde el año 2012 el área verde del fraccionamiento Hacienda del Bosque ya presentaba problemas respecto a su mantenimiento y falta de servicio de agua potable, requiriéndose en momento a efecto de que la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V. Promocasa, S.A. DE C.V., cubriera pagos y diera mantenimientos correctivos y preventivos al área verde, con fecha 15 de octubre de 2014 la Dirección de Administración Urbana Municipal a través del Departamento de Fraccionamiento requiere a la empresa Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., Promocasa, S.A. DE C.V., a llevar a cabo el proceso de Entrega Recepción (Municipalización) del fraccionamiento Hacienda del Bosque.

CUARTO.- Que esta Dirección de Administración Urbana Municipal, producto de la continuidad de quejas presentadas por el comité de vecinos, requiere a la empresa la terminación de obras de urbanización inconclusas; la recolección de basura, el pago y suministro de agua potable a áreas verdes y el pago de energía eléctrica y reparación luminarias públicas del desarrollo.

QUINTO.- Que mediante requerimiento de pago con oficio número DAU-FRACC-/1519/2021 de fecha 14 de octubre de 2021, recibido por el representante legal de la empresa de Casas y Edificios S.A. DE C.V., el 18 de octubre de 2021 se requirió a la empresa desarrollara las acciones y gestiones con carácter de urgentes para que procediera a cubrirse de inmediato los adeudos que presenta esa empresa Promocasa, S.A. DE C.V., ante la Comisión Federal de Electricidad "C.F.E." por concepto de alumbrado público en las cuentas ubicadas en los fraccionamientos Santa Lucia, Hacienda del Real, Hacienda Real (identificado comercialmente como Real Hacienda), Hacienda del Río y Hacienda del Bosque, se anexa relación, concediéndose un plazo de 5 días hábiles a partir de la fecha de la recepción del oficio para que se acredite los pagos por adeudo por energía eléctrica, así mismo se le invito a dar inicio ante esta Dirección de Administración Urbana del trámite para entrega recepción de los citados desarrollos, no habiéndose acreditado pagos por parte de la empresa ante la Dirección de Administración Urbana a la fecha.

SEXTO.- Que encontrándose actualmente el fraccionamiento Hacienda del Bosque, de esta ciudad con incumplimientos en los puntos señalados, por lo que en virtud de no haberse complementado el procedimiento para la incorporación municipal del desarrollo por parte de las empresas Yogo, S.A. DE C.V. y Mega Park, S.A. DE C.V. empresas filiales de Promotora de Casas y Edificios S.A. DE C.V., Promocasa, S.A. DE C.V., conforme al acuerdo de creación en especial a la Sección V: Operación y Mantenimiento, en la cual a letra se expresa:

SECCIÓN V: OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

- **DÉCIMO CUARTO.-** "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 como se indica en la SECCIÓN I: PROYECTOS del acuerdo de autorización, debiendo entregar oportunamente a la Oficialía Mayor del

 4



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

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 y la Dirección de Obras Públicas, mediante el acta respectiva, toda vez que hayan sido realizadas las obras de urbanización de acuerdo a la SECCIÓN II: URBANIZACIÓN y las demás obligaciones señaladas en este Acuerdo.

SÉPTIMO.- Que por lo anterior las empresas Yogo, S.A. DE C.V. y Mega Park, S.A. DE C.V. empresas filiales de 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.
- c).- Recolección de basura doméstica.
- d).- Mantenimiento de la infraestructura urbana.

OCTAVO.- Que para el caso 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

C.M.L. 5



GOBIERNO
DE MEXICALI

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

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 22, 23, 29, 31, 69 y 70 fracción II, 80, 81, 94, 95, 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 LAS EMPRESAS YOGO, S.A. DE C.V. Y MEGA PARK, S.A. DE C.V. EMPRESAS FILIALES DE PROMOTORA DE CASAS Y EDIFICIOS S.A. DE C.V., PROMOCASA, S.A. DE C.V. REALIZARON EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE, CORRESPONDIENTES AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "HACIENDA DEL BOSQUE" DE ESTA CIUDAD.

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.



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

**REG. SERGIO
TAMAI GARCÍA**

Vocal

**REG. JOSÉ RAMÓN
LÓPEZ HERNÁNDEZ**

Vocal

**REG. LUIS MANUEL
MARTÍNEZ RAMÍREZ**

Vocal

**REG. MANUEL RUDECINDO
GARCÍA FONSECA**

Vocal

**REG. JOSÉ OSCAR
VEGA MARÍN**

Vocal

**REG. EDEL
DE LA ROSA ANAYA**

Vocal

**REG. ENEYDA ELVIRA
ESPINOZA ÁLVAREZ**

Vocal

**REG. CLEOTILDE
MOLINA LÓPEZ**

Vocal

**REG. SUHEY
ROCHA CORRALES**

Vocal