



COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.



SECRETARIA  
FECHA: 25-05-2023  
SESION: N: 46

DICTAMEN No. 02/23

INTEGRANTES DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

Los suscritos Regidores que integramos la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, sometemos a su consideración el Dictamen relativo a **Modificación a los artículos 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California y 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 25 de febrero del año 2022, se recibe en la Secretaría del Ayuntamiento de Mexicali, documento signado por el Regidor Isaías Morales Francisco, la cual en ejercicio de las facultades conferidas en los artículos 2, 115 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 6, 7, 8, 24 fracción XIII, 41 y 46 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, solicita someter a consideración del Honorable Cabildo, Modificación a los artículos 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California y 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California.

II.- En virtud de lo anterior, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. Daniel Humberto Valenzuela Alcocer, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, turna la iniciativa mencionada a esta Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, el día 09 de junio del año 2022, para su análisis y dictaminación.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO  
DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**III.-** Una vez recibido el documento descrito, el Presidente de la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico, en fecha 17 de junio del 2022, solicita al Departamento Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento, Dictamen de Constitucionalidad y Legalidad de la citada propuesta, en el cual manifiesta *"no establece fecha o plazo determinado para que, los solicitantes de la sustitución por pago de predios, una vez autorizada ésta por los Regidores del Ayuntamiento de Mexicali, paguen el valor que determine en su momento, la Comisión Municipal de Valuación sobre los inmuebles materia de la sustitución petitionada, de ahí que se considere que, el plazo propuesto en la iniciativa de reforma que se analiza, consistente en 15 días hábiles, para que se efectúe el pago correspondiente, se estima viable"*. es viable jurídicamente.

**IV.-** Esta Comisión Conjunta convocó a mesa de trabajo el día 01 de marzo de 2023, para llevarse a cabo en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, realizándose observaciones por parte de la Dirección de Administración Urbana, misma que mediante oficio DAU/FRACC. - 0303/2023 de fecha 06 de marzo del 2023 alude que, *"para dar certeza jurídica al Ayuntamiento respecto al cumplimiento de obligaciones señaladas en acuerdos y a efecto de que el solicitante cumpla con dichas obligaciones, se recomienda que la modificación a los Artículos 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, B.C. y 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales para el Municipio de Mexicali, B.C. en referencia al pago resultante de la aprobación al Dictamen de Sustitución por pago en numerario por L H. Cabildo Municipal, se prevea que este sea realizado en una sola exhibición, dentro de los 15 días hábiles a partir de la notificación de pago entregada por la Dirección al solicitante, de ser necesario y previa justificación por el solicitante a petición por escrito, se brinde una prórroga por 15 días más, en el entendido que su incumplimiento ocasionará la nulidad o cancelación de la autorización del Dictamen Técnico emitido por el H. Cabildo Municipal"*.

**V.-** En fecha 23 de marzo del año 2023, se recibe documento signado por el Presidente de Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico, en el cual se remite documento atendiendo las observaciones vertidas en la Mesa de Trabajo en mención.

**VI.-** Se emitió convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, el día 29 de marzo del año 2023, para llevarse a cabo en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, misma que fue diferida por falta de quórum legal de conformidad con el artículo 33 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California. ⑥

**VII.-** El día 25 de abril de 2023 el Presidente de esta Comisión Conjunta remitió a la Secretaría del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, documento signado por el Regidor Isaías Morales Francisco, atendiendo las observaciones realizadas en la Mesa de Trabajo. ④

*[Handwritten signatures in blue ink]*



**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO  
DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**VIII.-** Está Comisión Conjunta convocó a Sesión Ordinaria, el día 23 de mayo del año 2023, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, en la cual, se discutió y analizó su contenido.

**IX.-** Participando en la exposición de la iniciativa el Regidor Isaías Morales Francisco, inicialista de la misma, continuando con el análisis la Regidora Barbara García Reynoso, manifiesta que en el artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California no se señala a partir de cuándo va correr el plazo de los 15 días hábiles, asimismo se agregue un párrafo que a la letra dice "*La solicitud de prórroga deberá dirigirse por escrito ante la Dirección de Administración Urbana y estará signada por la persona interesada o representante legal, indicando los datos de identificación del trámite de que se trate.*" Únicamente para tenga una manera más clara y precisa del procedimiento que tiene que llevar la persona que va solicitar la prórroga por otros quince días por única vez.

**X.-** Derivado de lo anterior, el Regidor Sergio Tamai García cedió el uso de la voz al representante de la Subdirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento, mismo que manifestó que no se contrapone con el sentido de la reforma presentada.

**XI.-** Una vez concluido el análisis y discusión, esta Comisión Conjunta resolvió aprobar la propuesta por unanimidad de los presentes, con cinco votos a favor, emitidos por los Regidores Sergio Tamai García, Suhey Rocha Corrales, José Ramón López Hernández, Trinidad Castillo Orduño y Barbara García Fonseca; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Que Mexicali, la capital del Estado de Baja California, es una ciudad caracterizada por tener una de las más amplias regulaciones en materia legal, ya que cuenta con un considerable número de reglamentos que regulan el actuar tanto administrativo como de la población que en ella habitamos.

**SEGUNDO.-** Que dentro de las disposiciones reglamentarias que rigen el actuar de nuestro Municipio se encuentra el Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, aprobado por el XVI Ayuntamiento de Mexicali en sesión de Cabildo celebrada el día 9 de noviembre 2001, y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 16 de noviembre de 2001 y el diverso Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California aprobado por el XVI Ayuntamiento de Mexicali, en sesión de Cabildo celebrada el día 9 de noviembre de 2001, y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 16 de noviembre de 2001.

**TERCERO.-** Que de entre otras disposiciones reglamentarias, en dichos instrumentos jurídicos se prevé la posibilidad de que tanto las personas físicas o morales que habitan en el Municipio de Mexicali, puedan hacer solicitudes de sustitución mediante pagos de predios que por Ley pertenecen al Ayuntamiento, pero que colindan con sus propiedades; hecho que se prevé en los artículos 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, y 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, mismos que respectivamente, en la actualidad tienen la siguiente redacción:

Del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California

*"Artículo 32.- Respecto del área para equipamiento cuya propiedad deba transmitirse gratuitamente al Municipio, diversa a las superficies para vialidades y áreas verdes, podrá optar el urbanizador o promotor inmobiliario, por no efectuar la transmisión, 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."*

Del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California

*"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."*

...

**CUARTO.-** Que como puede verse de las disposiciones antes transcritas, tanto las personas físicas como morales "podrán optar tanto las personas físicas como el urbanizador o promotor inmobiliario, por no efectuar la transmisión, sino pagar al Municipio el valor comercial que vaya a tener dicha superficie" es decir que existe la posibilidad de sustitución de predios por pagos al Ayuntamiento, pero de la redacción actual de los dispositivos legales en comento no se advierte que existe una fecha o un plazo determinado para que los solicitantes de la sustitución por pago de predios, una vez autorizada la misma por parte del cuerpo edilicio del Ayuntamiento, paguen el valor que determina la Comisión Municipal de Valuación sobre los predios materia de sustitución que han solicitado tanto las personas físicas como morales en su momento.





**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO  
DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**QUINTO.-** Que es el caso de que este 24 Ayuntamiento está dando seguimiento a diversas solicitudes de sustitución de predios por pago hechas tanto por personas físicas o morales, sin embargo, no se tiene a la fecha determinado el plazo para que una vez autorizada dicha sustitución el solicitante cumpla con el pago que determine la Comisión Municipal de Valuación.

**SEXTO.-** Que derivado de la omisión legislativa antes transcrita y a fin de tener certeza jurídica para el propio Ayuntamiento de Mexicali y los solicitantes de sustitución de predios por el pago, es que se propone la modificación a dichas disposiciones reglamentarias.

**SÉPTIMO.-** Que la actualización del marco normativo municipal es una tarea que debe llevar a cabo el gobierno municipal conforme a las necesidades que se vayan presentando en el desarrollo de las actividades, asegurando la legalidad de sus actos y eficiencia en la prestación de los servicios públicos. Uno de los aspectos más relevantes que requieren esa constante adecuación, es el relativo a la regulación de sus disposiciones reglamentarias a fin de dar seguridad y certeza a la ciudadanía.

**OCTAVO.-** Que la propuesta que se realiza, tiene como finalidad que tanto las personas físicas como morales que por razones propias soliciten la sustitución por pago de predios que corresponden al Ayuntamiento para hacerlos parte de sus propiedades, sepan que una vez autorizadas su solicitud tendrán el plazo que se propone para que paguen al Ayuntamiento los costos que determine la Comisión Municipal de Valuación en los predios o superficie sujeto a sustitución.

**NOVENO.-** Que el Ayuntamiento de Mexicali, tendrá a su vez con la modificación que se propone, la certeza de que en un plazo que no exceda del fijado en ambas disposiciones, los solicitantes que optaron ya sea el particular o el urbanizador o promotor inmobiliario, para no efectuar la transmisión de predios, sino pagar al Municipio el valor comercial que vaya a tener dicha superficie se beneficien con la sustitución solicitada, se presenten a hacer el pago determinado por la Comisión de Valuación Municipal con relación a las superficies que pretendan sean sustituidas por el pago al Ayuntamiento y que se verán beneficiados los solicitantes, todo esto una vez que se hayan agotado los estudios técnicos de viabilidad.

**DÉCIMO.-** Que es por ello, que se propone al H. Cuerpo Colegiado, modificar el Artículo 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, como el diverso Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California adicionando un párrafo a la redacción vigente de dichos numerales, para dar claridad y seguridad jurídica en el pago de los predios que sean materia de sustitución por pago y con el cual los solicitantes estarán en aptitud de generar certidumbre legal en sus propiedades.



**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO  
DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que el artículo 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos textualmente establece que ... "Los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia Municipal que deberán expedir las Legislaturas de los Estados, los bandos de Policía y Gobierno, los Reglamentos, Circulares y Disposiciones Administrativas de Observaciones Generales dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.." De igual forma es aplicable lo dispuesto por los artículos 1, 4 y 7 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que es importante destacar que de acuerdo con el Artículo 3 de la Ley de Régimen Municipal para el Estado de Baja California "Los Municipios gozan de autonomía plena para gobernar y administrar los asuntos propios de la comunidad. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de esta atribución, están facultados para aprobar y expedir los reglamentos, bandos de policía y gobierno, disposiciones administrativas y circulares de observancia general dentro de su jurisdicción temporal." Así también, el Artículo 9 Fracción I de la Ley en cita, menciona que los Regidores tienen la atribución de "*I.- Participar en las sesiones de Cabildo y en la gestión de los intereses del Municipio en general y de las demarcaciones territoriales interiores en su caso, de conformidad con lo que al efecto establezca la reglamentación interna del Ayuntamiento;*" en ese sentido corresponde a los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia ejercer y materializar acciones afirmativas.

**DÉCIMO TERCERO.-** Que el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, dispone que la administración pública centralizada se integrara, entre otras, por Direcciones y las áreas que sean necesarias para el desarrollo de la administración pública municipal, conforme a los acuerdos por el Presidente, el Ayuntamiento o la reglamentación. Así también, que cada dependencia formulará dentro de su ámbito de competencia, los proyectos de reglamentos, normas y programas necesarios para el cumplimiento de sus funciones, debiendo contar con su propio reglamento interior, el cual será aprobado por Ayuntamiento y en el que se determinará la estructura orgánica, atribuciones o funciones, niveles de jerarquías, criterios para la delegación de facultades y mecanismo para suplir las ausencias de los titulares.

**DÉCIMO CUARTO.-** Que en últimas fechas se han estado aprobando sustitución de pago de predios que por disposición legal son propiedad del Ayuntamiento de Mexicali y que a solicitud expresa y manifiesta de diversos ciudadanos y personas morales, sin que exista a la fecha un plazo determinado para que una vez autorizada la sustitución de entrega de terrenos por pago, ocurran al Ayuntamiento a hacer el pago respectivo por dichas autorizaciones aprobadas en cabildo, es necesario dejar patente en la reglamentación respectiva ese plazo en que deben acudir los solicitantes a hacer el pago que determina el Comité Municipal de Valuación, hace necesario y pertinente esta propuesta.



**COMISIÓN CONJUNTA DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO Y CONTROL ECOLÓGICO  
DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

En virtud de las anteriores consideraciones, está Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 69, 70 fracción II, 78, 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**

**PRIMERO: SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 32 DEL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PARA QUEDAR COMO SIGUE:**

**Artículo 32.-** Respecto del área para equipamiento cuya propiedad deba transmitirse gratuitamente al Municipio, diversa a las superficies para vialidades y áreas verdes, podrá optar el urbanizador o promotor inmobiliario, por no efectuar la transmisión, 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.

**El pago del precio que determine la Comisión Municipal de Valuación aprobado mediante dictamen técnico por el Cabildo Municipal y requerido por la Dirección de Administración Urbana al usuario o solicitante respecto de la autorización de sustitución por pago deberá realizarse dentro del plazo de quince días hábiles siguientes contados a partir de la notificación personal para su liquidación en una sola exhibición ante la Recaudación de Rentas de la Tesorería Municipal de Mexicali, Baja California, y dicho plazo podrá ser prorrogable hasta por quince días más siempre y cuando se justifique y sea a petición de parte. En el entendido de que su incumplimiento ocasionará la nulidad o cancelación de la autorización del Dictamen Técnico aprobado por 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.**

**La solicitud de prórroga deberá dirigirse por escrito ante la Dirección de Administración Urbana y estará signada por la persona interesada o representante legal, indicando los datos de identificación del trámite de que se trate.**

**En caso de incumplimiento con el pago del precio dentro del plazo mencionado y a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el artículo 174 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.**

### ARTÍCULO TRANSITORIO

**ÚNICO.-** La presente modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**SEGUNDO: PUBLÍQUESE EL PRESENTE ACUERDO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

**TERCERO: SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 47 DEL REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, PARA QUEDAR COMO SIGUE:**

**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.

El Ayuntamiento resolverá respecto de dicha propuesta, con base en el dictamen técnico que emita la Dirección, en el que se justifique la conveniencia de la misma de conformidad con el Plan y Programas.

**El pago del precio que determine la Comisión Municipal de Valuación aprobado mediante dictamen técnico por el Cabildo Municipal y requerido por la Dirección de Administración Urbana al usuario o solicitante respecto de la autorización de sustitución por pago deberá realizarse dentro del plazo de quince días hábiles siguientes contados a partir de la notificación personal para su liquidación en una sola exhibición ante la Recaudación de Rentas de la Tesorería Municipal de Mexicali, Baja California, y dicho plazo podrá ser prorrogable hasta por quince días más siempre y cuando se justifique y sea a petición de parte. En el entendido de que su incumplimiento ocasionará la nulidad o cancelación de la autorización del Dictamen Técnico aprobado por 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.**

La solicitud de prórroga deberá dirigirse por escrito ante la Dirección de Administración Urbana y estará signada por la persona interesada o representante legal, indicando los datos de identificación del trámite de que se trate.

En caso de incumplimiento con el pago del precio dentro del plazo mencionado y a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el artículo 174 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.



**ARTÍCULO TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** La presente modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**CUARTO: PUBLÍQUESE EL PRESENTE ACUERDO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

Dado en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, en Sesión Extraordinaria de la Comisión Conjunta de Gobernación y Legislación y Desarrollo Urbano y Control Ecológico del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los veintitrés días del mes de mayo del año 2023.

**REG. SERGIO  
TAMAI GARCÍA**

Presidente de la Comisión Conjunta  
de Gobernación y Legislación y  
Desarrollo Urbano y Control Ecológico

**REG. SUHEY  
ROCHA CORRALES**

Secretaria de la Comisión Conjunta  
de Gobernación y Legislación y  
Desarrollo Urbano y Control Ecológico

**REG. LUIS MANUEL  
MARTÍNEZ RAMÍREZ**

Vocal

**REG. JOSÉ RAMÓN  
LÓPEZ HERNÁNDEZ**

Vocal

**REG. VICTORIA EUGENIA  
GUERRERO URQUIDEZ**

Vocal

**REG. TRINIDAD  
CASTILLO ORDUÑO**

Vocal

**REG. BARBARA  
GARCÍA REYNOSO**

Vocal

**REG. MANUEL RUDECINDO  
GARCÍA FONSECA**

Vocal