



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

DICTAMEN No. 06/24



**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., en su carácter de urbanizador y se sirva proporcionar los servicios públicos por parte del Municipio de Mexicali, Baja California, al Fraccionamiento Hacienda Dorada;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 03 de agosto de 2023, el Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, envió oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo la 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., en su carácter de urbanizador y se sirva proporcionar los servicios públicos por parte del Municipio de Mexicali, Baja California, al Desarrollo Urbano Hacienda Dorada.



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

II.- La Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confieren los artículos 41 y 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 09 de octubre de 2023, remite al Secretario del Ayuntamiento, la presente propuesta con la finalidad de que sea sometida a consideración del Honorable Cabildo.

III.- En virtud de lo anterior, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. 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, el día 09 de octubre de 2023, para su análisis.

IV.- El Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, el día 11 de octubre de 2023, envió oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del Honorable Cabildo la 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., en su carácter de urbanizador y se sirva proporcionar los servicios públicos por parte del Municipio de Mexicali, Baja California, al Fraccionamiento Hacienda Dorada.

V.- La Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confieren los artículos 41 y 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, en fecha 19 de octubre de 2023, remite al Secretario del Ayuntamiento, la anterior propuesta con la finalidad de que sea sometido a consideración del Honorable Cabildo.

VI.- El Secretario del Ayuntamiento, Lic. 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 la multicitada propuesta el día 23 de octubre de 2023, a esta Comisión Conjunta para su análisis y dictaminación.

VII.- En fechas 13 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, esta Comisión Conjunta realizó invitación a mesas de trabajo, las cuales se llevaron a cabo en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, realizando la exposición de la propuesta el Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana, Ing. Marco Antonio Guerrero Aguirre, donde se señaló que existían dos propuestas de punto de acuerdo sobre el mismo tema y se acordó emitir un dictamen para ambas.

VIII.- Esta Comisión Conjunta, el día 22 de febrero de 2024, emitió convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, a fin de analizar la propuesta, participando en la exposición el Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana, Ing. Marco Antonio Guerrero Aguirre.



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

IX.- Continuando con el análisis y participaciones, el Regidor César Castro Ponce, solicitó la aclaración respecto al monto del adeudo que se tiene con la CFE, a lo que el expositor señaló que el adeudo mostrado no era desde la acción de urbanización, sino corresponde del año 2014 a la fecha.

X.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar la propuesta, por unanimidad de los presentes, con 06 votos a favor, emitidos por los Regidores Trinidad Castillo Orduño, César Castro Ponce, José Oscar Vega Marín, Luis Manuel Martínez Ramírez, Eneyda Elvira Espinoza Álvarez y Suhey Rocha Corrales; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que en fecha 03 de agosto del presente año, se recibió oficio DAU/FRACC/1023/2023, signado por el Director de Administración Urbana, a través del cual solicitó 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 DE S.A. DE C.V. en su carácter de urbanizador, y se sirva proporcionar los servicios públicos por parte del Municipio de Mexicali al desarrollo urbano Hacienda Dorada a costa del urbanizador en comento.

SEGUNDO.- Que lo anterior, ya que derivado del escrito signado por la presidenta del Comité de Vecinos del desarrollo urbano Hacienda Dorada, de 23 de marzo del 2023, se informa que éste no ha sido entregado a esta Municipalidad, por parte de la empresa PROMOTORA DE CASAS Y EDIFICIOS DE S.A. DE C.V., presentando incumplimiento de pagos por concepto de agua potable de dicho desarrollo urbano a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (CESPM), acreditado mediante comprobante de adeudo de ese mismo organismo, encargado de suministrar de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, y que a su vez, la empresa PROMOTORA DE CASAS Y EDIFICIOS DE S.A. DE C.V., en su carácter de "EL FRACCIONADOR", está obligado a suministrar dichos servicios hasta en tanto no se entregue el desarrollo urbano al Municipio de Mexicali, Baja California; para mantenimiento y conservación y que habiendo transcurrido 23 años desde su autorización, no se ha realizado su municipalización.

TERCERO.- Que dicho Fraccionamiento se autorizó mediante Acuerdo dictado en fecha 23 de febrero del 2000 y publicado en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado de Baja California en fecha 03 de marzo del 2000; a la Institución Fiduciaria "Banco Bilbao Vizcaya-México", Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBV-PROBURSA y como Fideicomitente a la empresa PROMOTORA DE CASAS Y EDIFICIOS, S.A. DE C.V., para fraccionar y urbanizar, en donde resultaron 740 lotes con uso de suelo habitacional unifamiliar para construcción de vivienda tipo interés social, con una superficie total de 97,865.631 metros cuadrados; 6 lotes para uso comercial con superficie total de 8,541.501 metros cuadrados; un lote para equipamiento educativo, con superficie de 3,334.721 metros cuadrados; 3 lotes para

áreas verdes, con superficie de 4,060.640 metros cuadrados; 4 lotes para usos y destinos que determine el Gobierno Municipal, con superficie de 12,437.020 metros cuadrados; 10 lotes destinados a reserva para EL FRACCIONADOR con superficie total de 1,484.583 metros cuadrados; 7 lotes destinados a derecho de servidumbre de Comisión Federal de Electricidad, con una superficie total de 3.995 944 metros cuadrados y la superficie de 66,884.969 metros cuadrados, para vías públicas.

CUARTO.- Que del mismo modo, se anexa estado de cuenta de la Comisión Estatal de Servicios Públicos Municipales con adeudo por la cantidad de \$24,871.36 M.N., presentando rezagos del mes de febrero de 2023, correspondiente al predio identificado como Lote 1 de la Manzana número 9 del Fraccionamiento Hacienda Dorada, con clave catastral HX-009-001.

QUINTO.- Que en seguimiento a las quejas interpuestas por los residentes del desarrollo urbano Hacienda Dorada, a la empresa PROMOTORA DE CASAS Y EDIFICIOS, S.A. DE C.V., que obran en el archivo documental de la Dirección de Administración Urbana Municipal, y que mediante oficio número DAU/FRACC/0373/2023 de fecha 11 de abril de 2023, se requirió a la empresa en cuestión para cubrir los pagos correspondientes, y que se diera mantenimiento correctivo y preventivo al área verde, esto, conforme lo establecido en la SECCION V: OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO del Acuerdo de autorización a ese desarrollo urbano, que a la letra dice:

"SECCION V: OPERACION Y MANTENIMIENTO DECIMO CUARTO.- EL FRACCIONADOR, a su costa, tendrá 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 SECCION I: PROYECTOS (...)

EL FRACCIONADOR tendrá 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 del lote donable para área verde.*

B).- MANTENIMIENTO Y SERVICIOS:

- a).- Mantenimiento del alumbrado público.*
- b).- Mantenimiento del área verde y sus instalaciones*
- c).- Mantenimiento de banquetas, arroyo de circulación vehicular y señalamiento.*
- d).- Recolección de basura doméstica.*
- e).- Mantenimiento de la infraestructura urbana."*

SEXTO.- Que en esa tesitura, habiéndosele requerido a la empresa citada, y dado a que ésta no dio respuesta a los diversos requerimientos, sobre la prestación de los servicios públicos para el desarrollo urbano HACIENDA DORADA, se propone ante el Honorable Cabildo del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California 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 DE S.A. DE C.V., en su carácter de EL FRACCIONADOR, y se sirva proporcionar los servicios públicos por parte del Municipio de Mexicali al desarrollo urbano HACIENDA DORADA a costa del urbanizador o promotor inmobiliario.



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

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 Honorable Cabildo los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO: SE APRUEBA 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 DE S.A. DE C.V., NO HA PROPORCIONADO LOS SERVICIOS PÚBLICOS AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "HACIENDA DORADA", DE ESTA CIUDAD.

SEGUNDO: SE INSTRUYE A LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES, DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES, DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y DIRECCIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL, A EFECTO DE QUE BRINDEN LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE EN EL ÁMBITO DE SUS COMPETENCIAS LES CORRESPONDA, AL FRACCIONAMIENTO HACIENDA DORADA DE ESTA CIUDAD, DEBIENDO COMUNICAR A LA TESORERÍA MUNICIPAL, DE TODAS Y CADA UNA DE LAS ACCIONES QUE REALICEN EN DICHO FRACCIONAMIENTO A FIN DE QUE ÉSTA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LAS LEYES FISCALES DEL ÁMBITO MUNICIPAL DETERMINE Y EXIJA LOS CRÉDITOS FISCALES CORRESPONDIENTES AL URBANIZADOR O PROMOTOR INMOBILIARIO DE DICHO FRACCIONAMIENTO.

TERCERO: SE NIEGA CUALQUIER ACCIÓN DE URBANIZACIÓN EN SU MODALIDAD DE FRACCIONAMIENTOS A FAVOR DE LA EMPRESA PROMOTORA DE CASAS Y EDIFICIOS DE S.A. DE C.V., ASÍ COMO A CUALQUIERA DE LOS SOCIOS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE SU SOCIEDAD, HASTA EN TANTO NO REGULARICE SU SITUACIÓN.

Dado en Sesión Extraordinaria de la Comisión Conjunta de Desarrollo Urbano y Control Ecológico y Obras y Servicios Públicos del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, a los veintidós días del mes de febrero de 2024.

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. CÉSAR
CASTRO PONCE**
Vocal

**REG. LUIS MANUEL
MARTÍNEZ RAMÍREZ**
Vocal

**REG. ENEYDA ELVIRA
ESPINOZA ÁLVAREZ**
Vocal

**REG. MANUEL RUDECINDO
GARCÍA FONSECA**
Vocal

**REG. JOSÉ OSCAR
VEGA MARÍN**
Vocal

**REG. EDEL
DE LA ROSA ANAYA**
Vocal

**REG. CLEOTILDE
MOLINA LÓPEZ**
Vocal

**REG. SUHEY
ROCHA CORRALES**
Vocal