

DICTAMEN No. 24/22



INTEGRANTES DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

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 del Dictamen Técnico con folio número DAU/FRACC-/0074/2022 de fecha 08 de marzo del año 2022, para que de conformidad con el artículo 29 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con los Avalúos Comerciales practicados por la Comisión Municipal de Valuación, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR TERRENOS, en atención a la solicitud de las empresas LOTIFICADORA DE BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V., y LOTIFICADORA SESVANIA, S.A. DE C.V., y LOTIFICADORA LOS MANANTIALES, S.A. DE C.V. para cumplir con la obligación de donar a favor del Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, los lotes numerados del 1 al 3 de la manzana número 13, con claves catastrales BSD-013-001, BSD-013-002 y BSD-013-003, ubicados en el desarrollo urbano SESVANIA 2, y los lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40, con claves catastrales BOJ-040-007, BOJ-040-008, BOJ-040-009, BOJ-040-010, BOJ-040-011 y BOJ-040-012, ubicados en el desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2, con una superficie total de 21,729.811 metros cuadrados, siendo para el presente caso la Sustitución por el lote identificado como PARCELA 18 Z-1 P-1/1 FRACCIÓN 2 Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias "B" con superficie de 61,536.022 metros cuadrados y con clave catastral 07-M5-018-002; en virtud de los siguientes:

39

V A W

7



ANTECEDENTES

I.- Que el día 15 de marzo de 2022, el Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, envía oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo la propuesta relativa a solicitud de autorización del Dictamen Técnico con folio número DAU/FRACC-/0074/2022 de fecha 08 de marzo del año 2022, para que de conformidad con el artículo 29 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con los Avalúos Comerciales practicados por la Comisión Municipal de Valuación, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR TERRENOS, en atención a la solicitud de las empresas LOTIFICADORA DE BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V., y LOTIFICADORA SESVANIA, S.A. DE C.V., y LOTIFICADORA LOS MANANTIALES, S.A. DE C.V. para cumplir con la obligación de donar a favor del Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, los lotes numerados del 1 al 3 de la manzana número 13, con claves catastrales BSD-013-001, BSD-013-002 y BSD-013-003, ubicados en el desarrollo urbano SESVANIA 2, y los lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40, con claves catastrales BOJ-040-007, BOJ-040-008, BOJ-040-009, BOJ-040-010, BOJ-040-011 y BOJ-040-012, ubicados en el desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2, con una superficie total de 21,729.811 metros cuadrados, siendo para el presente caso la Sustitución por el lote identificado como PARCELA 18 Z-1 P-1/1 FRACCIÓN 2 Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias "B" con superficie de 61,536.022 metros cuadrados y con clave catastral 07-M5-018-002.

II.- En fecha 24 de marzo de 2022, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martinez, con la facultad que le confiere el artículo 41 y 42 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.

III.- El Secretario del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, 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 la Comisión Conjunta que suscribe, para su análisis y se emita el dictamen correspondiente, el día 25 de marzo de 2022.

IV.- Una vez recibido el documento descrito, esta Comisión Conjunta, realizó invitación a reunión de trabajo, celebrada en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores, el día 28 de septiembre de 2022, lo anterior para realizar un mayor análisis de la propuesta, en la cual el equipo de la Dirección de Administración Urbana, expuso la propuesta.

58

4

4

realizó invitación a dores, el día 28 de uesta, en la cual el



V.- En fecha 19 de octubre de 2022, se realizó convocatoria para llevar a cabo sesión Extraordinaria de esta Comisión Conjunta, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, en la cual luego del análisis y discusión de la propuesta, se solicitó recesar la presente sesión, para solventar las observaciones realizadas por los Regidores, referente a la personalidad de las empresas y su representante.

VI.- El día 22 de noviembre del año 2022, se realizó convocatoria para reanudar la sesión recesada en fecha 19 de octubre de 2022, misma que se llevó a cabo en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, participando en la exposición de la iniciativa, el Subdirector y el Coordinador de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana.

VII.- Contándose también con la participación de la Regidora Victoria Eugenia Guerrero Urquidez, la cual manifestó que lo señalado que el representante contaba con un poder limitado inferior a la cantidad del acto que se está realizando; observación que fue atendida por el representante del Departamento Jurídico de la Secretaría; participando de igual manera los Regidores Ysmael Rodríguez Pérez, Barbara García Reynoso, José Oscar Vega Marín, Luis Manuel Martínez Ramírez y José Manuel Martínez Salomón.

VII.- Suficientemente analizada y discutida la propuesta, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar el punto por mayoría de votos de los Regidores presentes, con siete votos a favor, emitidos por los Regidores José Manuel Martínez Salomón, José Ramón López Hernández, Trinidad Castillo Orduño, José Oscar Vega Marín, Suhey Rocha Corrales, Isaías Morales Francisco y Sergio Tamai García; y cuatro votos en contra emitidos por los Regidores Victoria Eugenia Guerrero Urquidez, Luis Manuel Martínez Ramírez, Barbara García Reynoso e Ysmael Rodríguez Pérez; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que declaran las empresas Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V., Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V. Y Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C.V., por conducto de su apoderado legal señor Alejandro Meléndez García de León, lo siguiente:

Declara Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V., que es una sociedad mexicana, debidamente constituida de acuerdo a la Ley de Sociedades Mercantiles, debidamente protocolizada, constituida mediante escritura pública número 16,442 del volumen 215 de fecha 31 de octubre del 2003, ante la fe del Licenciado Rodolfo González Quiroz, Notario Público Número Trece de esta municipalidad, de la que se tomó razón en fecha 16 de diciembre del 2003 bajo la partida 5275443 de la Sección Comercio, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Oficina Registradora en Mexicali, Baja California.

23

1



Declara Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V., que es una sociedad mexicana, debidamente constituida de acuerdo a la Ley de Sociedades Mercantiles, debidamente protocolizada, constituida mediante escritura pública número 52,522 del volumen 1,282 de fecha 4 de julio de 1996, ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público Número Cinco de esta municipalidad, de la que se tomó razón en fecha 12 de agosto de 1996 bajo la partida 5106921 de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Oficina Registradora en Mexicali, Baja California.

Declara Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C.V., que es una sociedad mexicana, debidamente constituida de acuerdo a la Ley de Sociedades Mercantiles, debidamente protocolizada, constituida mediante escritura pública número 75,711 del volumen 2,071 de fecha 10 de agosto del 2001, ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público Número Cinco de esta municipalidad, de la que se tomó razón en fecha 8 de noviembre de 2001, bajo la partida 5213875 de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, Oficina Registradora en Mexicali, Baja California.

SEGUNDO.- Que a las empresas Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V. y Lotificadora de Baia California, S.A. de C.V. por separado se les autorizo llevar a cabo la Regularización de los desarrollos urbanos SESVANIA 2, EL OASIS SUBURBANO 2, Y EL OASIS SUBURBANO 3.

TERCERO.- Que el Desarrollo Urbano SESVANIA 2, le fue autorizado a la empresa Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V., mediante acuerdo dictado por la Dirección de Administración Urbana el día 5 de abril del 2016 y publicado en el Periódico Oficial órgano informativo del Gobierno del Estado de Baja California, el día 9 de mayo del 2016, en dos etapas de desarrollo, la regularización del desarrollo urbano SESVANIA 2, en la que resultaron en total, 136 lotes dedicados a uso habitacional unifamiliar para construcción de vivienda tipo popular, con superficie total de 68,158.139 metros cuadrados; 9 lotes para uso comercial con superficie total de 6,560.400 metros cuadrados; un lote destinado para equipamiento escolar con superficie de 3,333.146 metros cuadrados; un lote destinado para área verde con superficie de 4,124.893 metros cuadrados; 3 lotes para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal con superficie total de 7,867.802 metros cuadrados; un lote para área ajardinada con superficie de 487.139 metros cuadrados; la superficie de 3,551.925 metros cuadrados ocupada por derecho de vía de carretera estatal y la superficie de 42,345.456 metros cuadrados destinados al total de vías públicas.

CUARTO.- Que en el Punto Décimo Primero del Acuerdo de autorización del desarrollo urbano SESVANIA 2, se señaló como obligación de EL URBANIZADOR, donar gratuitamente, a favor del Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, a través de la Oficialía Mayor, libres de gravámenes y con las formalidades legales del caso, los siguientes terrenos debidamente conformados, urbanizados, limpios de basura y escombros, y acondicionados para los usos o destinos a que serán dedicados Al Municipio de Mexicali, Baja California:

Ja

de Mexicali, Baja California:

7

4



- 1. Lotes numerados 1, 2 y 3 de la manzana número 13, con superficie total de 7,867.802 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal.
- 2. Lote número 1 de la manzana número 14, con superficie de 4,124.893 metros cuadrados, destinado para área verde.
- 3. La superficie de 46,384.520 metros cuadrados, correspondiente al total de vías públicas, área ajardinada y derecho de vía de carretera estatal, de la cual corresponde la superficie de 31,168.751 metros cuadrados destinados a vías públicas, área ajardinada y derecho de vía de carretera estatal, ubicados en la primera etapa que se autoriza y la superficie de 15,215.769 metros cuadrados corresponden a vías públicas de la segunda etapa de regularización.

QUINTO.- Que las memorias descriptivas de la lotificación resultante de la regularización del desarrollo urbano SESVANIA 2, quedaron inscritas bajo la partida número 5763947 de la Sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, Oficina Registradora de Mexicali, Baja California, el 15 de julio del 2016.

SEXTO.- Que el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2, le fue autorizado a la empresa Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V. mediante acuerdo dictado por la Dirección de Administración Urbana, el día 24 de noviembre del 2016 y publicado en el Periódico Oficial órgano informativo del Gobierno del Estado de Baja California, el día 16 de diciembre del 2016, en tres etapas de desarrollo, en los que resultaron en total, 565 lotes dedicados a uso habitacional unifamiliar para construcción de vivienda tipo popular, con superficie total de 280,720.491 metros cuadrados; 1 lote destinado para área verde con superficie de 8,509.555 metros cuadrados; 6 lotes para área escolar con superficie total de 16,219.554 metros cuadrados; 21 lotes para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal con superficie total de 52,990.465 metros cuadrados; 3 lotes que se reserva para si el urbanizador, con superficie total de 46.281 metros cuadrados y la superficie de 149,472.901 metros cuadrados destinados al total de vías públicas.

SÉPTIMO.- Que en el Punto Décimo Primero del Acuerdo de autorización se señaló como obligación de EL URBANIZADOR donar gratuitamente, a favor del Municipio de Mexicali, Baja California, a través de la Oficialía Mayor, libres de gravámenes y con las formalidades legales del caso, los siguientes terrenos debidamente conformados, urbanizados, limpios de basura y escombros, y acondicionados para los usos o destinos a que serán dedicados Al Municipio de Mexicali, Baja California:

- Lotes numerados 13 y 14 de la manzana número 40; lote número 5 de la manzana número 41 y lotes numerados del 1 al 8 de la manzana número 42, con superficie total de 28,090.676 metros cuadrados, correspondiente a la donación para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, por la autorización del desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2.
- 2. Lotes numerados del 2 al 4 de la manzana número 41, con superficie total de 8,458.559 metros cuadrados, correspondiente a la donación para los usos o destinos que

C.M.L.

A W

4

li

o 9 e



determine el Gobierno Municipal, por la autorización del desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO.

- 3. Lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40 y lote número 1 de la manzana número 41 con superficie total de 16,441.230 metros cuadrados, que cubren el porcentaje reglamentario para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal por la autorización del Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 3.
- 4. Lote número 1 de la manzana número 31 con superficie de 8,509.555 metros cuadrados, destinados para área verde.
- 5. La superficie de 149,472.901 metros cuadrados destinados al total de vías públicas del Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2.

OCTAVO.- Que las memorias descriptivas de lotificación resultantes de la regularización del desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2, quedaron inscritas bajo la partida número 5805533 de la sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, Oficina Registradora de Mexicali, Baja California, en fecha 13 de septiembre del 2017.

NOVENO.- Que el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 3, le fue autorizado a la empresa Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V., mediante acuerdo dictado por la Dirección de Administración Urbana, el día 11 de noviembre del 2016 y publicado en el Periódico Oficial órgano informativo del Gobierno del Estado de Baja California, el día 16 de diciembre del 2016, en dos etapas de desarrollo, en el que resultaron en total, 321 lotes dedicados a uso habitacional unifamiliar para construcción de vivienda tipo popular, con superficie total de 163,515.379 metros cuadrados; un lote destinado para área verde con superficie de 5,301.960 metros cuadrados; la superficie de 9,587.705 metros cuadrados afectada por derecho de vía del Dren Tula y la superficie de 61,318.541 metros cuadrados destinados al total de vías públicas.

DÉCIMO.- Que en el Punto Décimo Primero del Acuerdo de autorización, se señaló como obligación de EL URBANIZADOR, donar gratuitamente, a favor del Municipio del Mexicali, Baja California, a través de la Oficialía Mayor, libres de gravámenes y con las formalidades legales del caso, los siguientes terrenos debidamente conformados, urbanizados, limpios de basura y escombros, y acondicionados para los usos o destinos a que serán dedicados Al Municipio de Mexicali, Baja California:

- 1. Lote número 1 de la manzana número 13, con superficie de 5,301.960 metros cuadrados, destinado para área verde.
- 2. La superficie de 70,906.246 metros cuadrados, correspondiente al total de vías públicas y derecho de vía del Dren Tula; de la cual corresponde donar la superficie de 31,257.229 metros cuadrados destinados a vías públicas y derecho de vía del Dren Tula, ubicados en la primera etapa que se autoriza, y la superficie de 39,649.017 metros cuadrados correspondientes a vías públicas y derecho de vía del Dren Tula de la segunda etapa de regularización. C.M.1.



DÉCIMO PRIMERO.- Que las donaciones en el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 3, correspondientes al Gobierno Municipal, equivalentes al 10 por ciento para donación municipal y 3 por ciento para área verde, se cubren satisfactoriamente de la siguiente manera, la superficie destinada para área verde se encuentra cubierta en el propio desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 3, la donación para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal se encuentra ubicada en los lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40 y lote número 1 de la manzana número 41 del Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2, con superficie total de 16,441.230 metros cuadrados.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que las memorias descriptivas de la lotificación resultante de la regularización del desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 3, quedaron inscritas bajo la partida número 5821633 de la Sección Civil, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del Estado de Baja California, Oficina Registradora de Mexicali, Baja California, con fecha 20 de febrero del 2018.

DÉCIMO TERCERO.- Que el C. Alejandro Melendrez García de León representante legal de la empresa Lotificadora Los Manantiales S.A. de C.V., solicito a la Dirección de Administración Urbana, del H. XXIII Ayuntamiento de Mexicali Baja California, la aprobación de la acción de urbanización en la modalidad de Modificación de la Naturaleza o Topografía de un Predio para el desarrollo comercial y/o habitacional tipo granjas del predio identificado como Parcela 18 Z-1 P-1/1 Fracción 2, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias B (Catastralmente identificado como Colonia Ejido Islas Agrarias Grupo "B"), de esta ciudad, misma que fue autorizada mediante oficio DAU-FRACC-033/2021, Expediente M5-018-001/2020 con fecha 18 de enero del 2021, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo la Partida 5913386 Sección Civil de fecha 10 de Febrero del 2021.

DÉCIMO CUARTO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, B.C. 2025 ubica a los lotes numerados del 1 al 3 de la manzana número 13, del desarrollo urbano SESVANIA 2 de esta ciudad, con superficie total de 7,867.802 metros cuadrados, dentro del Área Urbana en el Sector G Distrito G4, en una zona con reservas para la expansión a costos extraordinarios para uso habitacional y no establece que en los predios objeto del presente Dictamen se construya o instale por el Gobierno Municipal alguna infraestructura determinada de equipamiento urbano.

DÉCIMO QUINTO.- Que cabe decir que actualmente la zona presenta un comportamiento predominantemente habitacional, con espacios para equipamiento urbano destinados a jardín de niños, primaria, parque y campo de béisbol, además de áreas para equipamiento escolar y áreas verdes en los desarrollos urbanos SESVANIA y SESVANIA2, por lo que los predios en cuestión no muestran características que pudieran hacerlos indispensables en previsión de alguna necesidad futura.

4



DÉCIMO SEXTO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, B. C. 2025 ubica a los lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40, del desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2, cuyos lotes corresponde donar al Gobierno Municipal por la autorización del desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 3, con superficie total de 13,852.009 metros cuadrados, en el Sector G Distrito G2, en una reserva para la expansión a costos extraordinarios con uso habitacional, colindando al norte con la zona urbana del Ejido Islas Agrarias Grupo "A".

DÉCIMO SÉPTIMO.- Que actualmente la zona presenta un comportamiento predominantemente habitacional, con espacios para equipamiento urbano destinados a jardín de niños, primaria, secundaria, campo deportivo, y un centro deportivo con cancha de basquetbol, béisbol y juegos infantiles, además de áreas verdes en los fraccionamientos El Oasis Suburbano, El Oasis Suburbano 2 y El Oasis Suburbano 3, por lo que los predios en cuestión no muestran características que pudieran hacerlos indispensables en previsión de alguna necesidad futura.

DÉCIMO OCTAVO.- Que para el mejor funcionamiento de la ciudad, es conveniente promover la ocupación paulatina de lotes baldíos intraurbanos, así como el desarrollo adecuado de los diferentes corredores urbanos de la ciudad, lo que se desalentaría al integrarse los inmuebles citados en los considerandos IV y V que anteceden al patrimonio del Municipio, cuando no se tiene prevista su utilización en el ámbito temporal del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

DÉCIMO NOVENO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, B. C. 2025, ubica al predio identificado como Lote Parcela 18 Z-1 P-1/1 Fracción 2, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias B (Catastralmente identificado como Colonia Ejido Islas Agrarias Grupo B) de esta ciudad, con superficie de 61,536.022 metros cuadrados y clave catastral 07-M5-018-002, en la Zona Agropecuaria, Sector Asentamientos Humanos, Distrito AU-15, como reserva para crecimiento del área urbana del Ejido Islas Agrarias "B", donde es compatible la ubicación de equipamiento y servicios como educación y cultura (preescolar y elemental), deporte y recreación (clubes y centros deportivos), y el cual al concentrar las superficies de predios de donación municipal en un gran bloque, permiten consolidar un equipamiento urbano con mayor aprovechamiento, siendo óptimo para el desarrollo de diversas actividades.

VIGÉSIMO.- Que en la zona de la Colonia Ejido Islas Agrarias Grupo B, donde se ubica el Lote Parcela18 Z-1 P-1/1 Fracción 2, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias B, con superficie de 61,536.022 metros cuadrados y clave catastral 07-M5-018-002 de esta ciudad, motivo del presente dictamen, se localizan entre otros, en la Zona Urbana del Ejido Islas Agrarias B, los desarrollo urbanos y fraccionamientos Nuevo Milenio, Granjas Los Manantiales, Granja Los Manantiales 2 y Granjas Los Manantiales 3, mismos que aunque cuentan con espacios destinados a equipamiento urbano, no cuentan con espacios destinados en salud y

MC.M.L.

AH

7

4



servicios asistenciales como unidad de medicina familiar (IMSS), clínicas, guarderías, que den apoyo inmediato a la comunidad y sus familias, además de no contar con espacios suficientemente amplios destinados para parques y juegos infantiles donde los vecinos puedan disfrutar de forma inmediata y segura de estos espacios.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Que conveniente y prioritario para el Gobierno Municipal contar con un predio mayor, acción que se resolvería concentrando y ubicando las donaciones municipales citadas en los Resultandos Primero y Segundo que anteceden, en el Lote Parcela 18 Z-1 P-1/1 Fracción 2, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias B (Catastralmente identificado como Colonia Ejido Islas Agrarias Grupo B) de esta ciudad, con superficie de 61,536.022 metros cuadrados y clave catastral 07-M5-018-002, el cual cumple con características óptimas para el emplazamiento de servicios y equipamiento urbano, que proporcionan bienestar y fortalecen el desarrollo integral de los habitantes de estas zonas, a través de áreas de oportunidad como apoyo en la formación integral de sus residentes fomentando la cultura, el deporte y recreación de su comunidad, por lo que esta Dirección de Administración Urbana, considera factible que el predio identificado como Lote Parcela 18 Z-1 P-1/1 Fracción 2, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias B Catastralmente identificado como Colonia Ejido Islas Agrarias Grupo B) de esta ciudad, con superficie de 61,536.022 metros cuadrados y clave catastral 07-M5-018-002, sea adquirido por el Gobierno Municipal mediante la Sustitución de Donaciones Municipales, de conformidad con el Artículo 29 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Que la Dirección solicitó y obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, los avalúos con fecha 06 de diciembre del 2021 para los siguientes lotes:

SESVANIA 2 (BSD): Manzana 13:

- Lote número 1 de la manzana número 13 con superficie de 2,811.032 metros cuadrados con un valor comercial de \$1´627,000.00 M.N. (Un Millón Seiscientos Veintisiete Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$578.65 pesos M. N. por metro cuadrado, (Donación Obligada en el Desarrollo Urbano SESVANIA2).
- 2. Lote número 2 de la manzana número 13 con superficie de 2.550.146 metros cuadrados con un valor comercial de \$1´350,000.00 M.N. (Un Millón Trescientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 529.26 pesos M. N. por metro cuadrado, (Donación Obligada en el Desarrollo Urbano SESVANIA 2).
- 3. Lote número 3 de la manzana número 13 con superficie de 2,506.624 metros cuadrados con un valor comercial de \$1´328,000.00 M.N. (Un Millón Trescientos Veintiocho Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 529.83 pesos M. N. por metro cuadrado, (Donación Obligada en el Desarrollo Urbano SESVANIA2).

39

C.m-L.

f

4

0



EL OASIS SUBURBANO 2 (BOJ): Manzana 40:

- 4. Lote número 7 de la manzana número 40 con superficie de 2,915.476 metros cuadrados con un valor comercial de \$2'158,000.00 Pesos M.N. (Dos Millones Ciento Cincuenta y Ocho Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$740.20 pesos M.N. por metro cuadrado, (Donación Obligada en el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2).
- 5. Lote número 8 de la manzana número 40 con superficie de 1,963.217 metros cuadrados con un valor comercial de \$1'512,000.00 Pesos M.N. (Un Millón Quinientos Doce Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$770.06 pesos M. N. por metro cuadrado, (Donación Obligada en el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2).
- 6. Lote número 9 de la manzana número 40 con superficie de 2,562.986 metros cuadrados con un valor comercial de \$1'922,000.00 Pesos M.N. (Un Millón Novecientos Veintidós Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$749.80 pesos M. N. por metro cuadrado, (Donación Obligada en el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2).
- 7. Lote número 10 de la manzana número 40 con superficie de 2,020.968 metros cuadrados con un valor comercial de \$1'552,000.00 Pesos M.N. (Un Millón Quinientos Cincuenta y Dos Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$767.83 pesos M. N. por metro cuadrado, Donación Obligada en el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2).
- 8. Lote número 11 de la manzana número 40 con superficie de 2,147.086 metros cuadrados con un valor comercial de \$1'639,000.00 Pesos M.N. (Un Millón Seiscientos Treinta y Nueve Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$763.20 pesos M. N. por metro cuadrado, (Donación Obligada en el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2).
- 9. Lote número 12 de la manzana número 40 con superficie de 2.252.276 metros cuadrados con un valor comercial de \$1'711,000.00 Pesos M.N. (Un Millón Setecientos Once Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$759.55 pesos M. N. por metro cuadrado, (Donación Obligada en el Desarrollo Urbano EL OASIS SUBURBANO 2).

VIGÉSIMO TERCERO.- Que los terrenos antes citados suman una superficie de 21,729.811 metros cuadrados y un valor comercial por la cantidad de \$14'799,000.00 pesos M.N. (Catorce Millones Setecientos Noventa y Nueve Mil pesos 00/100 moneda nacional).

VIGÉSIMO CUARTO.- Que así mismo se solicitó y se obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, avalúo comercial con fecha 06 de diciembre del 2021 para el siguiente lote:

1. Lote Parcela 18 Z-1 P-1/1 Fracción 2, de la Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias B (Catastralmente identificado como Colonia Ejido Islas Agrarias Grupo B) de esta ciudad, con superficie de 61,536.022 metros cuadrados y clave catastral 07-M5-018-002, con un valor comercial de \$35'816,000.00 Pesos M.N. (Treinta y Cinco Millones Ochocientos Dieciséis Mil pesos 00/100 moneda nacional) a razón de \$582.04 pesos M. N. por metro cuadrado. C.M. L.



VIGÉSIMO QUINTO.- Que acuerdo a lo señalado en los considerandos que anteceden, se determinó por la Comisión Municipal de Valuación un valor comercial total por la cantidad de \$14´799,000.00 pesos M.N. (Catorce Millones Setecientos Noventa y Nueve Mil pesos 00/100 moneda nacional), que comprende los lotes numerados del 1 al 3 de la manzana número 13, con claves catastrales BSD-013-001, BSD-013-002 y BSD-013-003, ubicados en el desarrollo urbano SESVANIA 2, y los lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40, con claves catastrales BOJ-040-007, BOJ-040-008, BOJ-040-009, BOJ-040-010, BOJ-040-011 y BOJ-040-012, ubicados en el desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2, predios resultantes de las obligaciones de donar terrenos equivalentes al 10 por ciento de la superficie vendible por la autorización de los desarrollos urbanos SESVANIA 2 y EL OASIS SUBURBANO 3, todos para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal. Así mismo la Comisión Municipal de Valuación dictamino para el Lote PARCELA 18 Z-1 P-1/1 FRACCION 2 Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agraria "B", con superficie de 61,536.022 metros cuadrados, clave catastral 07-M5-018-002, un valor comercial de \$35´816,000.00 Pesos M.N. (Treinta y Cinco Millones Ochocientos Dieciséis Mil pesos 00/100 moneda nacional).

VIGÉSIMO SEXTO.- Que por los motivos señalados en los considerandos que anteceden, en opinión de la Dirección de Administración Urbana, de conformidad con el Artículos 29 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, es factible que las empresas Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V., Lotificadora de Baja California S.A. de C.V. y Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C.V., cumplan con la obligación de transmitir gratuitamente al Municipio de Mexicali, Baja California, los lotes numerados del 1 al 3 de la manzana número 13, con claves catastrales BSD-013-001, BSD- 013-002 y BSD-013-003, ubicados en el desarrollo urbano SESVANIA 2 y los lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40, con claves catastrales BOJ-040-007, BOJ-040-008, BOJ-040-009, BOJ-040-010, BOJ-040-011 y BOJ-040-012, ubicados en el desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2, predios resultantes de las obligaciones de donar terrenos equivalentes al 10 por ciento de la superficie vendible, por la autorización de los desarrollos urbanos SESVANIA 2 Y EL OASIS SUBURBANO 3, todos para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, con un valor comercial total por la cantidad de \$14'799,000.00 Pesos M.N., (Catorce Millones Setecientos Noventa y Nueve Mil pesos 00/100 moneda nacional). Sustituyéndolos por el Lote PARCELA 18 Z-1 P-1/1 FRACCION 2 Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agraria "B", con superficie de 61,536.022 metros cuadrados, clave catastral 07-M5-018-002 y un valor comercial de \$35'816,000.00 Pesos M.N., (Treinta y Cinco Millones Ochocientos Dieciséis Mil pesos 00/100 moneda nacional), propiedad de Lotificadora los Manantiales, S.A. de C. V., conforme a los valores comerciales dictaminados por la Comisión Municipal de Valuación. Del valor comercial del terreno a Sustituir de \$35'816,000.00 Pesos M.N., propiedad de Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C.V., se le resta el valor comercial total de donaciones municipales de \$14'799,000.00 Pesos M.N., resultando una diferencia a favor de las empresas Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V., Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V. y Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C.V., por la cantidad de \$21'017,000.00 Pesos M.N. (Veintiún Millones

59

N C.M.Z.

11

1



Diecisiete Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), que dividido entre el valor comercial determinado por la Comisión Municipal de Valuación para el Lote PARCELA 18 Z-1 P-1/1 FRACCION 2 Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agraria "B", a razón de \$582.04 pesos por metro cuadrado, resulta una superficie a favor de las empresas Lotificadora Sesvania, S.A. de .V., Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V. y Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C.V. de 36,109.202 metros cuadrados.

VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Que dicha superficie será considerada como donación anticipada para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, pudiéndose contabilizar a su favor en aprobaciones de futuras acciones de urbanización, o bien ser considerada para que dichas empresas adquieran terrenos de donaciones municipales para usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, ubicados en sus propios desarrollos urbanos y que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Mexicali, Baja California, a nombre del H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, mediante la permuta o algún otro procedimiento jurídico que el Gobierno Municipal considere pertinente, y conforme a la normatividad aplicable en la materia.

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 H. Cabildo los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO: Se aprueba Dictamen Técnico número DAU/FRACC-/0074/2022 de fecha 08 de marzo del año 2022, emitido por la Dirección de Administración Urbana, para sustituir por Terrenos, de conformidad con lo establecido en el Artículo 29 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, la superficie de 21,729.811 metros cuadrados correspondiente a los lotes numerados del 1 al 3 de la manzana número 13, con claves catastrales BSD-013-001, BSD-013-002 y BSD-013-003, ubicados en el desarrollo urbano SESVANIA 2, y a los lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40, con claves catastrales BOJ-040-007, BOJ-040-008, BOJ-040-009, BOJ-040-010, BOJ-040-011 y BOJ-040-012, ubicados en el desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2, predios resultantes de las obligaciones de donar terrenos al Gobierno Municipal, equivalentes al 10 por ciento de la superficie vendible por la autorización de los desarrollos urbanos SESVANIA 2 y EL OASIS SUBURBANO 3, todos para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, con un valor comercial total de \$14'799,000.00 pesos M.N. (Catorce Millones Setecientos Noventa y Nueve Mil pesos 00/100 moneda nacional), por el predio identificado como Lote PARCELA 18 Z-1 P-1/1 FRACCION2 Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agraria "B", con clave catastral 07-M5-018-002, superficie de 61,536.022 metros cuadrados, y un valor comercial de \$35'816,000.00 Pesos M.N. (Treinta y Cinco Millones Ochocientos

N C.M. Z.

7



Dieciséis Mil pesos 00/100 moneda nacional), propiedad de Lotificadora Los Manantiales S.A. de C.V., descontándose de este último valor comercial de terreno, el valor comercial total de los terrenos de donaciones para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, equivalentes al 10 por ciento de la superficie vendible por la autorización de los desarrollos urbanos SESVANIA 2 y EL OASIS SUBURBANO 3, la cual asciende a la cantidad de \$14'799,000.00 pesos M.N. (Catorce Millones Setecientos Noventa y Nueve Mil pesos 00/100 moneda nacional), resultando una diferencia a favor de las empresas Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V., Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V. y Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C.V, por la cantidad de \$21'017.000.00 Pesos M.N. (Veintiún Millones Diecisiete Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), que dividida entre el valor comercial determinado por la Comisión Municipal de Valuación para el Lote PARCELA 18 Z-1 P-1/1 FRACCION 2 Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias "B", a razón de \$582.04 pesos por metro cuadrado, resulta una superficie a favor de las empresas Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V., Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V. y Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C.V., de 36,109.202 metros cuadrados.

Dicha superficie será considerada como donación anticipada para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, pudiéndose contabilizar a su favor en aprobaciones de futuras acciones de urbanización, o bien ser considerada para que dichas empresas adquieran terrenos de donaciones municipales para usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, ubicados en sus propios desarrollos urbanos y que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Mexicali, Baja California, a nombre del H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, mediante la permuta de terrenos, o algún otro procedimiento jurídico que el Gobierno Municipal considere pertinente, y conforme a la normatividad aplicable en la materia.

SEGUNDO: Se otorga un plazo máximo de 90 días hábiles a las empresas Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V., Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V. y Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C. V., a efecto de que formalicen la propiedad a favor del Municipio de Mexicali Baja California, ante Notario Público de esta municipalidad y libre de gravámenes, del predio identificado como Lote Parcela 18 Z-1 P-1/1 Fracción 2, Manzana S/M de la Colonia Ejido Islas Agrarias B (Catastralmente identificada como Colonia Ejido Islas Agrarias Grupo B) de esta ciudad, con superficie de 61,536.022 metros cuadrados y clave catastral 07-M5-018-002, limpio de basura y escombros, hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California.

TERCERO: Una vez acreditado el cumplimiento de los Puntos que anteceden, las empresas Lotificadora de Baja California, S. A. de C.V., Lotificadora Sesvania, S. A. de C. V., y Lotificadora Los Manantiales, S.A. de C. V., deberán presentar los documentos oficiales que así lo demuestren, a efecto de que la Dirección de Administración Urbana, proceda a notificar a la Oficialía Mayor del Gobierno Municipal de Mexicali, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado en Mexicali, Baja California, al Departamento de Catastro Municipal, y demás



dependencias que correspondan, del cumplimiento de dicha obligación, y notificar además de la liberación de la carga que pesa sobre los lotes numerados del 1 al 3 de la manzana número 13, con claves catastrales BSD-013-001, BSD-013-002 y BSD-013-003, ubicados en el desarrollo urbano SESVANIA 2 y sobre los lotes numerados del 7 al 12 de la manzana número 40, con claves catastrales BOJ-040-007, BOJ-040-008, BOJ-040-009, BOJ-040-010, BOJ-040-0011 y BOJ-040-012, ubicados en el desarrollo urbano EL OASIS SUBURBANO 2, predios resultantes de las obligaciones de donar terrenos equivalentes al 10 por ciento de la superficie vendible, por la autorización de los desarrollos urbanos SESVANIA 2 y EL OASIS SUBURBANO 3, todos para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, a fin de que las propiedades permanezcan dentro del patrimonio de las empresas Lotificadora Sesvania, S. A. de C. V. y Lotificadora de Baja California, S. A. de C.V., según corresponda, con Uso de Suelo Habitacional.

CUARTO: Notifíquese el presente Dictamen a las empresas Lotificadora de Baja California, S.A. de C.V. y Lotificadora Sesvania, S.A. de C.V. y hágase del conocimiento de la Oficialía Mayor del Municipio de Mexicali, Baja California y a la Tesorería Municipal de Mexicali.

QUINTO: 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 veintidós días del mes de noviembre de dos mil veintidós.

REG. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ SALOMÓN

Presidente de la Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda REG. JØSÉ RAMÓN LÓPEZ HERNÁNDEZ

Secretario de la Comisión Conjunta de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda

REG. VICTORIA EUGENIA GUERRERO URQUIDEZ

Vocal

REG. CLEOTILDE MOLINA LÓPEZ

Vocal

4



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

0.9M Z.

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN 24/22 DE LA COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.