



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

DICTAMEN No. 27/23



SECRETARIA
FECHA: 31-01-2023
SESION: N: 39

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./0938/2022 de fecha 06 de julio de 2022, para que de conformidad con el artículo 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con los Avalúos Comerciales practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 23 de mayo de 2022, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO por la cantidad de \$3,071,000.00 pesos de los predios identificados como Lote número 1 de la manzana número 1 y Lote número 1 de la manzana número 2 del desarrollo urbano DUBAI, de esta ciudad, con superficie total de 738.487 metros cuadrados, y claves catastrales BDD-001-001 y BDD-002-001 propiedad de la empresa FLORES y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C.V.;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 06 de julio 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./0938/2022 de fecha 06 de julio de 2022, para que de conformidad con el artículo 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con los Avalúos Comerciales practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 23 de mayo de 2022, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO por la cantidad de \$3,071,000.00 pesos de los predios identificados como LOTE número 1 de la manzana número 1 y Lote número 1 de la manzana número 2 del desarrollo urbano DUBAI, de esta ciudad, con superficie total de 738.487 metros cuadrados, y claves catastrales BDD-001-001 y BDD-002-001 propiedad de la empresa FLORES y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C.V.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



**COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

II.- En fecha 12 de julio de 2022, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confieren los artículos 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, 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 el día 13 de julio de 2022, para su análisis y se emita el dictamen correspondiente.

IV.- Una vez recibido el documento descrito, esta Comisión Conjunta, emitió convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en la Sala de Cabildo del edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, en fecha 31 de enero del año 2023.

V.- Participando en la exposición de la iniciativa el Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana, Marco Antonio Guerrero Aguirre; así mismo contando con la participación de los Regidores Barbara García Reynoso y Manuel Rudecindo García Fonseca.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que el desarrollo urbano DUBAI, quedo autorizado mediante Acuerdo dictado por la Dirección de Administración Urbana el día 15 de octubre del 2021 y publicado en el Periódico Oficial Órgano Informativo del Gobierno del Estado de Baja California, el día 19 de noviembre del 2021, resultando la obligación de la empresa FLORES Y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C.V., de donar entre otros terrenos a favor del Municipio de Mexicali, Baja California, los predios identificados como Lote número 1 de la manzana número 1 y Lote número 1 de la manzana número 2 del desarrollo urbano DUBAI, de esta ciudad, con superficie total de 738.487 metros cuadrados, equivalente al 10 % de la superficie vendible del citado desarrollo urbano, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal.

bg

C.M.L.



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

SEGUNDO.- Que el C. Ing. Jesús Raúl Flores Sifuentes, acredito ser el Administrador Único de la empresa FLORES Y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C. V., propietaria del desarrollo urbano autorizado por el Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, denominado DUBAI, mediante la Escritura Pública número 14,361, Volumen 200 de fecha 18 de marzo de 1999, protocolizada ante la fe del Licenciado Héctor Leyva Castro, Titular de la Notaría Pública Número Cincuenta y Cuatro de la ciudad de San Luis Rio Colorado, del Estado de Sonora, a través de la cual, la empresa FLORES Y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C.V., otorgo a su favor Poder General para Pleitos y Cobranzas, y Actos de administración y de dominio.

TERCERO.- Que mediante escritos recibidos con fecha 08 de septiembre del 2021 y 28 de marzo del 2022, el C. Ing. Jesús Raúl Flores Sifuentes, como Administrador Único y Representante Legal de la empresa citada, solicito a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial de los predios identificados como Lote número 1 de la manzana número 1 y Lote número 1 de la manzana número 2 del desarrollo urbano DUBAI, de esta ciudad, con superficie total de 738.487 metros cuadrados, y claves catastrales BDD-001-001 y BDD-002-001, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal de conformidad con el Artículo 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización Para el Municipio de Mexicali, Baja California publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja California, el 16 de noviembre del 2001, mismo que textualmente señala lo siguiente:

"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". Artículo reformado y publicado en el periódico oficial órgano del Gobierno del Estado el 5 de marzo del 2010.

CUARTO.- Que en opinión de la Dirección de Administración Urbana, la empresa FLORES Y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C.V., podrá cumplir con la obligación de transmitir gratuitamente al Municipio de Mexicali, Baja California, los predios identificados como Lote número 1 de la manzana número 1 y Lote número 1 de la manzana número 2 del desarrollo urbano DUBAI, de esta ciudad, con superficie total de 738.487 metros cuadrados, y claves catastrales BDD-001-001 y BDD-002-001, resultantes de la obligación que tiene El Urbanizador de donar al Gobierno Municipal terrenos equivalentes al 10 % de la superficie vendible del citado desarrollo urbano, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, mediante su pago en numerario, de conformidad con el Artículo 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, aplicándose como base el valor comercial por metro cuadrado dictaminado por la Comisión Municipal de Valuación.

QUINTO.- Que la Dirección de Administración Urbana solicitó y obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, los siguientes avalúos con fecha 23 de mayo del 2022, para los siguientes lotes:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'C.M.L.' and other illegible marks.



**COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

DUBAI (BDD):

1. Lote número 1 de la manzana número 1 con superficie de 369.271 metros cuadrados con un valor comercial de \$1'536,000.00 M.N. (Un Millón Quinientos Treinta y Seis Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,158.54 pesos M. N. por metro cuadrado.
2. Lote número 1 de la manzana número 2 con superficie de 369.216 metros cuadrados con un valor comercial de \$1'535,000.00 M.N. (Un Millón Quinientos Treinta y Cinco Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,158.59 pesos M. N. por metro cuadrado.

SEXTO.- Que de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede, se determinó un valor comercial en conjunto para los predios identificados como Lote número 1 de la manzana número 1 y Lote número 1 de la manzana número 2, del desarrollo urbano DUBAI, de esta ciudad, con superficie total de 738.487 metros cuadrados, y claves catastrales BDD-001-001 y BDD-002-001, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal por la cantidad de \$ 3'071,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Setenta y Un Mil pesos 00/100 moneda nacional).

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 Honorable Cabildo los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO: Se aprueba Dictamen Técnico número DAU-FRACC./0938/2022 de 06 de julio del año 2022, emitido por la Dirección de Administración Urbana, para sustituir por Pago en Numerario, de conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, respecto los predios identificados como Lote número 1 de la manzana número 1 y Lote número 1 de la manzana número 2 del desarrollo urbano DUBAI, de esta ciudad, con claves catastrales BDD-001-001 y BDD-002-001, y superficie total de 738.487 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, mediante su pago en numerario conforme al valor comercial determinado por la Comisión Municipal de Valuación, resultando la cantidad de \$3'071,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Setenta y Un Mil pesos 00/100 moneda nacional).

SEGUNDO: La empresa FLORES y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C.V., deberá enterar ante la Recaudación de Rentas de la Tesorería Municipal de Mexicali, Baja California, a través de la Clave de Ingresos Número 461 por concepto de Sustitución por Pago de Donaciones, la cantidad total de \$3'071,000.00 pesos M.N. (Tres Millones Setenta y Un Mil pesos 00/100 moneda nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación con fecha de 23 de mayo de 2022.

lg

ll

@.m.z.



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

TERCERO: La empresa FLORES y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C.V., una vez cumplidas las obligaciones establecidas en el Dictamen Técnico, deberán informar por escrito a la Dirección de Administración Urbana, la que procederá a notificar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, a la Oficialía Mayor del Gobierno Municipal de Mexicali, al Departamento de Catastro Municipal, y demás dependencias que correspondan, del cumplimiento de las obligaciones y de la liberación de las anotaciones inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, sobre los predios identificados como Lote número 1 de la manzana número 1 y Lote número 1 de la manzana número 2 del desarrollo urbano DUBAI, de esta ciudad, con claves catastrales BDD-001-001 y BDD-002-001, y superficie total de 738.487 metros cuadrados, a fin de que la propiedad de dicho inmueble permanezca dentro del patrimonio de la empresa FLORES y SIFUENTES INGENIEROS, S.A. DE C.V., con Uso de Suelo habitacional.

CUARTO: 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 treinta y un días del mes de enero de dos mil veintitrés.

REG. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ SALOMÓN

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

REG. JOSÉ 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



COMISIÓN CONJUNTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y
PATRIMONIO Y HACIENDA DEL XXIV AYUNTAMIENTO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.



**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

6

**REG. ENEYDA ELVIRA
ESPINOZA ÁLVAREZ**
Vocal

4