



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

DICTAMEN No. 28/23



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./1075/2022 de fecha 03 de agosto del año 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 el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 14 de junio de 2022, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO de los predios identificados como Lotes numerados del 01 al 13 de la Manzana número 12, del desarrollo urbano CORSICA RESIDENCIAL, de esta ciudad, con claves catastrales de la BCU-012-001 a la BCU-012-013 y superficie de 2,480.029 metros cuadrados, propiedad de la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L DE C.V.;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 08 de agosto 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./1075/2022 de fecha 03 de agosto del año 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 el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 14 de junio de 2022, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO de los predios identificados como Lotes numerados del 01 al 13 de la manzana número 12, del desarrollo urbano CORSICA RESIDENCIAL, de esta ciudad, con claves catastrales de la BCU-012-001 a la BCU-012-013 y superficie de 2,480.029 metros cuadrados, propiedad de la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L DE C.V.

58

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]* a.m.l.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



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

**II.-** En fecha 11 de agosto 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 15 de agosto 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; asimismo participó la Regidora Victoria Eugenia Guerrero Urquidez cuestionando sino se encontraban pendientes la emisión de dictámenes de sustituciones de predios por parte de la Dirección de Administración Urbana, que pudiera interpretarse como preferencia de algún urbanizador a otro.

**VI.-** Continuando con la discusión, la Regidora Victoria Eugenia Guerrero Urquidez, señaló que el Director de Administración Urbana se comprometió a que en los dictámenes de sustitución devendría plasmado el plazo en el cual el urbanizador deberá enterar el monto señalado, lo cual no se visualizaba en el presente dictamen; el expositor del tema Marco Antonio Guerrero Aguirre, en respuesta a la primer interrogante realizada, confirmó que a la fecha no se cuenta con solicitudes realizadas con anterioridad a la presente, y relativo a la segunda interrogante, preciso que el dictamen que se presenta fue elaborado con fecha anterior al compromiso realizado por el Director, y que en efecto todos los dictámenes que se están realizando posteriores a dicha fecha, ya contemplan el plazo establecido para realizar el pago.

**VII.-** 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:

bg

C.M.L.

6

f

0



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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Que el desarrollo urbano CORSICA RESIDENCIAL, quedo autorizado mediante Acuerdo dictado por la Dirección de Administración Urbana el día 17 de enero del 2022 y publicado en el Periódico Oficial, Órgano Informativo del Gobierno del Estado de Baja California, el día 18 de febrero del 2022, resultando la obligación de la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L DE C.V., de donar entre otros terrenos a favor del Municipio de Mexicali, Baja California, los lotes numerados del 01 al 13 de la manzana número 12, del desarrollo urbano CORSICA RESIDENCIAL, de esta ciudad, con superficie de 2,480.029 metros cuadrados, equivalente al 10 % de la superficie vendible del citado desarrollo urbano, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal.

**SEGUNDO.-** Que el C. Lic. Fernando De las Casas Medina, acredito ser representante legal de la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L DE C.V., propietaria del desarrollo urbano autorizado por el Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, denominado CORSICA RESIDENCIAL, mediante la Escritura Pública número 124472, Volumen 6135, de fecha 15 de diciembre de 2021, protocolizada ante la fe del Licenciado Eduardo Romero Ramos, Titular de la Notaría Pública Número Cuatro de Ciudad Juárez, Distrito Bravos, del Estado de Chihuahua, a través de la cual, la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L DE C.V., otorgo a su favor Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de administración, Suscribir, Endosar, Avalar o Transmitir Títulos de Crédito y de Dominio Limitado.

**TERCERO.-** Que mediante escritos recibidos con fecha 31 de marzo del 2021 y 22 de junio del 2022, el C. Lic. Fernando De las Casas Medina, como representante legal de la empresa citada, solicito a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial de los predios identificados como Lotes numerados del 01 al 13 de la manzana número 12, del desarrollo urbano CORSICA RESIDENCIAL, de esta ciudad, con superficie de 2,480.029 metros cuadrados y claves catastrales de la BCU-012-001 a la BCU-012-013, 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.*

bg

e.m.l.



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

**CUARTO.-** Que en opinión de la Dirección de Administración Urbana, la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L DE C.V., podrá cumplir con la obligación de transmitir gratuitamente al Municipio de Mexicali, Baja California, los Lotes numerados del 01 al 13 de la manzana número 12, del desarrollo urbano CORSICA RESIDENCIAL, de esta ciudad, con superficie de 2,480.029 metros cuadrados y claves catastrales de la BCU-012-001 a la BCU-012-013, 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 14 de junio del 2022, para los siguientes predios:

CORSICA RESIDENCIAL (BCU):

1. Lote número 1 de la manzana número 12 con superficie de 212.029 metros cuadrados con un valor comercial de \$924,000.00 M.N. (Novecientos Veinticuatro Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,355.66 pesos M. N. por metro cuadrado.
2. Lote número 2 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.
3. Lote número 3 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.
4. Lote número 4 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.
5. Lote número 5 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.
6. Lote número 6 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.
7. Lote número 7 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.

bg

 C. M. L.



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

8. Lote número 8 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.

9. Lote número 9 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.

10. Lote número 10 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.

11. Lote número 11 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.

12. Lote número 12 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.

13. Lote número 13 de la manzana número 12 con superficie de 189.000 metros cuadrados con un valor comercial de \$839,000.00 M.N. (Ochocientos Treinta y Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 4,439.93 pesos M. N. por metro cuadrado.

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./1075/2022 de 03 de agosto 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 Lotes numerados del 01 al 13 de la manzana número 12, del desarrollo urbano CORSICA RESIDENCIAL, de esta ciudad, con superficie total de 2,480.029 metros cuadrados y claves catastrales de la BCU-012-001 a la BCU-012-013, 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 \$10´992,000.00 pesos M.N. (Diez Millones Novecientos Noventa y dos Mil pesos 00/100 moneda nacional).**

58

*[Handwritten signatures and initials]*

6

7

8

9

10




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

**SEGUNDO:** La empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L 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 \$10´992,000.00 pesos M.N. (Diez Millones Novecientos Noventa y dos Mil pesos 00/100 moneda nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación en fecha de 14 de junio de 2022.

**TERCERO:** La empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L 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 Lotes numerados del 01 al 13 de la manzana número 12, del desarrollo urbano CORSICA RESIDENCIAL, de esta ciudad, con superficie total de 2,480.029 metros cuadrados y claves catastrales de la BCU-012-001 a la BCU-012-013, a fin de que la propiedad de dichos inmuebles permanezcan dentro del patrimonio de la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L 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





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

**REG. VICTORIA EUGENIA GUERRERO URQUIDEZ**  
Vocal

*Cleotilde Molina L*

**REG. CLEOTILDE MOLINA LÓPEZ**  
Vocal

**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. ISAIÁS MORALES FRANCISCO**  
Vocal

**REG. SERGIO TAMAI GARCÍA**  
Vocal

**REG. ENEYDA ELVIRA ESPINOZA ÁLVAREZ**  
Vocal

*ju h C.M.L.*