



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

SESIÓN DE CABILDO RECIBIDO



SECRETARIA

FECHA: 27-02-2023  
SESION: 12:41

DICTAMEN No. 29/23

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./0072/2023 de fecha 19 de enero del año 2023, para que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 28 de septiembre de 2022, se lleve a cabo la SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO de los predios identificados como LOTE 38 F.S. Y 41 PORCIÓN 1, LOTE 38 F.S. Y 41 PORCIÓN 2, Y LOTE 38 F.S. Y 41 PORCIÓN 3 de la Manzana S/M, de la colonia Pólvora de este Municipio de Mexicali, Baja California, con claves catastrales 09-T6-038-001, 09-T6-038-002 y 09-T6-038-003, y superficie de 6,875.834 metros cuadrados, propiedad de la empresa CARNES SELECTAS DE MEXICO, S.A. DE C.V.;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 24 de enero de 2023, 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./0072/2023 de fecha 19 de enero del año 2023, para que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, y de acuerdo con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación de fecha 28 de septiembre de 2022, se lleve a cabo la Sustitución por Pago en Numerario de los predios identificados como Lote 38 F.S. y 41 Porción 1, Lote 38 F.S. y 41 Porción 2, y Lote 38 F.S. y 41 Porción 3 de la Manzana S/M, de la Colonia Pólvora de este Municipio de Mexicali, Baja California, con claves catastrales 09-T6-038-001, 09-T6-038-002 y 09-T6-038-003, y superficie de 6,875.834 metros cuadrados, propiedad de la empresa CARNES SELECTAS DE MEXICO, S.A. DE C.V.

II.- En fecha 01 de febrero de 2023, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martinez, 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.

58

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

Vertical handwritten marks on the right margin.



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

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 01 de febrero de 2023, 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 Juntas de la Oficina de Regidores, en fecha 24 de febrero del año 2023.

V.- Participando en la exposición de la iniciativa el Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana, Ing. Marco Antonio Guerrero Aguirre; también se contó con la participación de la representante de la Sindicatura Municipal, la cual solicitó se realizara la aclaración referente a los predios sujetos al presente procedimiento; solicitud que fue atendida por el expositor.

VI.- Suficientemente analizada y discutida la propuesta, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar la propuesta por unanimidad de votos de los Regidores presentes, con ocho votos a favor, emitidos por los Regidores José Manuel Martínez Salomón, José Ramón López Hernández, Trinidad Castillo Orduño, Luis Manuel Martínez Ramírez, Barbara García Reynoso, Suhey Rocha Corrales, Sergio Tamai García y Eneyda Elvira Espinoza Álvarez; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante certificado de inscripción y libertad de gravamen hipotecario expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, la empresa CARNES SELECTAS DE MEXICO, S.A. DE C.V. comprobó que es propietaria de los predios identificados como Lote 38 Fr. Sur y Lote 41, de la Manzana S/M, de la colonia Pólvora, de este Municipio de Mexicali, Baja California, inscritos en esa oficina según Contratos de Compraventa Partidas 5544153 Sección Civil de fecha 05 de noviembre del 2009 y 5540458 Sección Civil de fecha 30 de septiembre del 2009.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU-FRACC-2325/2009 despachado en fecha 23 de diciembre de 2009, la Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la Fusión de los predios citados, y la subdivisión del predio resultante identificado como Lote 38 F.S. y 41, de la Manzana S/M, de la colonia Pólvora, del Municipio de Mexicali, B.C., a fin de que resulten los siguientes predios:

LOTE	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M2)	USO DE SUELO
Lote 38 F.S. y 41 Porción 1	09-T6-038-001	1,075.834	Donación Municipal
Lote 38 F.S. y 41 Porción 2	09-T6-038-002	2,900.00	Donación Municipal
Lote 38 F.S. y 41 Porción 3	09-T6-038-003	2,900.00	Donación Municipal
Lote 38 F.S. y 41 Porción 4	09-T6-038-004	32,283.260	Rustico
Lote 38 F.S. y 41 Porción 5	09-T6-038-005	45,838.899	Rustico
Lote 38 F.S. y 41 Porción 6	09-T6-038-006	235,810.812	Rustico

59

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.



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

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 5549720 Sección Civil de fecha 05 de enero del 2010.

**TERCERO.-** Que de dicha Acción de Urbanización resulto la obligación de la empresa CARNES SELECTAS DE MEXICO, S.A. DE C.V., de formalizar mediante los actos protocolarios correspondientes la donación a favor del Ayuntamiento de Mexicali a través de la Oficialía Mayor, en forma gratuita libres de gravámenes, limpios y urbanizados los predios identificados como Lote 38 F.S. y 41 Porción 1, Lote 38 F.S. y 41 Porción 2, y Lote 38 F.S. y 41 Porción 3, de la Manzana S/M de la colonia Pólvora del Municipio de Mexicali, B.C., con claves catastrales 09-T6-038-001, 09-T6-038-002 y 09-T6-038-003, y superficie total de 6,875.834 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, o bien de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, llevar a cabo la sustitución por pago en numerario del valor comercial de dicha superficie, de conformidad con el avalúo practicado por la Comisión Municipal de Valuación.

**CUARTO.-** Que mediante escrito recibido en fecha 28 de septiembre del 2022, el C. Ing. Carlos Gratianne Ortega, en su carácter de Administrador Único de la empresa CARNES SELECTAS DE MEXICO, S.A. DE C.V., solicito a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial de los predios identificados como Lote 38 F.S. y 41 Porción 1, Lote 38 F.S. y 41 Porción 2, y Lote 38 F.S. y 41 Porción 3, de la Manzana S/M de la colonia Pólvora del Municipio de Mexicali, B.C., con claves catastrales 09-T6-038-001, 09-T6-038-002 y 09-T6-038-003, y superficie total de 6,875.834 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización Para Usos Industriales del Municipio del Mexicali, Baja California, publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Baja el 16 de noviembre del 2001.

*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. Artículo reformado y publicado en el periódico oficial órgano del Gobierno del Estado el 05 de marzo del 2010.*

**QUINTO.-** Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2025 del Municipio de Mexicali, Baja California, establece de manera general que Mexicali debe ser una ciudad plenamente sustentable, eje de una región integrada al Estado, al País, y a la economía mundial y que en el marco de una democracia participativa, pluralista, transparente, solidaria y descentralizada, posibilite a sus habitantes el desarrollo de todas las potencialidades creativas en los campos educativos, científicos, culturales, sociales, económicos y laborales, así mismo ubica a los predios identificados como Lote 38 F.S. y 41 Porción 1, Lote 38 F.S. y 41 Porción 2, y Lote 38 F.S. y 41 Porción 3, de la Manzana S/M de la colonia Pólvora de este Municipio de Mexicali, B.C., con claves catastrales 09-T6-038-001, 09-76-038-002 y 09-T6-038-003, fuera del Área Urbana, dentro del centro de población, en la Zona Agropecuaria, Sector Área Agrícola,

58



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

Distrito ZA10, y en su colindancia con carretera Mexicali-Ejido Nuevo León como parte del Corredor CRP2, Corredor de Enlace Regional Productivo Carretera al Ej. Islas Agrarias y Delta-Oaxaca, y no establece que en los predios objeto del presente Dictamen se construya o se instale por el Gobierno Municipal alguna infraestructura para equipamiento urbano.

**SEXTO.-** Que cabe señalar que la zona presenta una distribución regular de usos agrícolas y agroindustria en corrales, envase y empaque que, dado a su ubicación, los predios no muestran características que pudieran hacerlos indispensables para equipamiento urbano, o para alguna infraestructura determinada en previsión de alguna necesidad futura.

**SÉPTIMO.-** Que la Dirección de Administración Urbana solicitó y obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, los siguientes avalúos con fecha 28 de septiembre del 2022, para los siguientes lotes:

1. Lote 38 F.S. Y 41 PORCION 1, Manzana S/M de la colonia Pólvora del Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 09-T6-038-001 y superficie de 1,075.834 metros cuadrados con un valor comercial de \$122,000.00 M.N. (Ciento Veintidós Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 113.19 pesos M. N. por metro cuadrado.
2. Lote 38 F.S. Y 41 PORCION 2, Manzana S/M de la colonia Pólvora del Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 09-T6-038-002 y superficie de 2,900.00 metros cuadrados, con un valor comercial de \$311,000.00 M.N. (Trecientos Once Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 107.12 pesos M. N. por metro cuadrado.
3. Lote 38 F.S. Y 41 PORCION 3, Manzana S/M de la colonia Pólvora del Municipio de Mexicali, B.C., con clave catastral 09-T6-038-003 y superficie de 2,900.00 metros cuadrados, con un valor comercial de \$311,000.00 M.N. (Trecientos Once Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$ 107.12 pesos M. N. por metro cuadrado.

**OCTAVO.-** Que de acuerdo a lo señalado, se determinó un valor comercial en conjunto para los predios identificados como Lote 38 F.S. y 41 Porción 1, Lote 38 F.S. y 41 Porción 2, y Lote 38 F.S. y 41 Porción 3, de la Manzana S/M de la colonia Pólvora del Municipio de Mexicali, B.C., con claves catastrales 09-T6-038-001, 09-T6-038-002 y 09-16-038-003, y superficie total de 6,875.834 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal por la cantidad de \$744,000.00 pesos M.N. (Setecientos Cuarenta y Cuatro 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 con folio número DAU-FRACC./0072/2023 de fecha 19 de enero del año 2023, emitido por la Dirección de Administración Urbana, para sustituir por Pago en Numerario, de conformidad con lo establecido en el Artículo 47 del Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales del Municipio de Mexicali, Baja California, respecto los predios identificados como como LOTE 38 F.S. Y 41 PORCIÓN 1, LOTE 38 F.S. Y 41 PORCIÓN 2, Y LOTE 38 F.S. Y 41 PORCIÓN 3, de la Manzana S/M, de la colonia Pólvora de este Municipio de Mexicali, Baja California, con claves catastrales 09-T6-038-001, 09-T6-038-002 y 09-T6-038-003, y superficie total de 6,875.834 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 \$744,000.00 pesos M.N. (Setecientos Cuarenta y Cuatro Mil pesos 00/100 moneda nacional).

**SEGUNDO:** La empresa CARNES SELECTAS DE MEXICO, 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 \$744,000.00 pesos M.N. (Setecientos Cuarenta y Cuatro Mil pesos 00/100 moneda nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación en fecha de 28 de septiembre de 2022, mismo que será requerido en un término de 15 días hábiles a partir de la aprobación por parte del H. Cabildo de Mexicali, Baja California.

**TERCERO:** La empresa CARNES SELECTAS DE MEXICO, 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 38 F.S. Y 41 PORCIÓN 1, LOTE 38 F.S. 41 PORCIÓN 2, Y LOTE 38 F.S. 41 PORCIÓN 3 de la Manzana S/M, de la colonia Pólvora de este Municipio de Mexicali, Baja California, con claves catastrales 09-T6-038-001, 09-T6-038-002 y 09-T6-038-003, y superficie de 6,875.834 metros cuadrados, a fin de que la propiedad de dichos inmuebles permanezcan dentro del patrimonio de la empresa CARNES SELECTAS DE MEXICO, S.A. DE C.V., con Uso de Suelo que resulte compatible de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo por Zonas, Sectores y Distritos Nivel Centro de Población.

Seg



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

**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 veinticuatro días del mes de febrero 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. TRINIDAD  
CASTILLO ORDUÑO**

Vocal

**REG. CLEOTILDE  
MOLINA LÓPEZ**

Vocal

**REG. JOSÉ OSCAR  
VEGA MARÍN**

Vocal



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

**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