



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

DICTAMEN No. 54/24

SESION DE CABILDO RECIBIDO



SECRETARIA  
FECHA: 02-05-2024  
SESION: N-73

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 de Dictamen de Técnico con folio número DAU-FRACC./0068/2024 de fecha 19 de enero de 2024, para que de conformidad con el Artículo 32 del Reglamento de 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 12 de diciembre de 2023, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L. DE C.V., para cumplir con la obligación de donar a favor del Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, el predio identificado como Lote número 21, 22, 23 y 24 de la Manzana número 6, del desarrollo urbano CERRADA QUEBEC, de esta ciudad, con clave catastral BQB-006-021 y superficie de 598.073 metros cuadrados;** en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 23 de enero de 2024, el Mtro. Arq. Rogelio Guzmán Obispo, Director de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, envió oficio a la Presidencia Municipal, donde solicita sea sometido a consideración del Honorable Cabildo la propuesta relativa a solicitud de autorización de Dictamen de Técnico con folio número DAU-FRACC./0068/2024 de fecha 19 de enero de 2024, para que de conformidad con el Artículo 32 del Reglamento de 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 12 de diciembre de 2023, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L. DE C.V., para cumplir con la obligación de donar a favor del Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, el predio identificado como Lote número 21, 22, 23 y 24 de la Manzana número 6, del desarrollo urbano CERRADA QUEBEC, de esta ciudad, con clave catastral BQB-006-021 y superficie de 598.073 metros cuadrados.



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

**II.-** En fecha 31 de enero de 2024, la Presidenta Municipal, Mtra. Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confiere el artículo 41, 42, 43, 44, 45 y demás aplicables 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 de Administración Pública y Patrimonio y Hacienda, para su análisis y se emita el dictamen correspondiente, el día 02 de febrero de 2024.

**IV.-** El día 30 de abril de 2024, se emitió Convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en la Sala de Juntas de Oficina de Regidores, la cual, con fundamento en el Artículo 33 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, fue diferida por falta de quórum legal requerido para sesionar.

**V.-** En virtud de lo anterior, fecha 02 de mayo de 2024, se emitió Convocatoria para llevar a cabo Sesión Extraordinaria, en la Sala de Juntas de la Oficina de Regidores del Edificio sede del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, participando en la exposición de la propuesta, el Jefe del Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Administración Urbana del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, Ing. Marco Antonio Guerrero Aguirre.

**VI.-** Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar por unanimidad de votos de los Regidores presentes la propuesta presentada, con 12 votos a favor, emitidos por los Regidores José Manuel Martínez Salomón, César Castro Ponce, Bertha Karina Lam, Mónica Lizzet Ramos González, Trinidad Castillo Orduño, Ángel Álvarez Gaytán, Luis Manuel Martínez Ramírez, Azalea Alondra Quiñones Lazcano, Jesús Javier Sillas García, Suhey Rocha Corrales, Isaías Morales Francisco y Yessenia Alejandra Castillo López; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Que la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L. DE C.V., por conducto de su representante legal el C. Lic. Fernando De Las Casas Medina, ser una sociedad mexicana, constituida de acuerdo a la Ley de Sociedades Mercantiles, protocolizada mediante Escritura Pública número 6,070, Volumen 181, con fecha 15 de septiembre de 2006, ante la fe de la Licenciada Josefina Sosa Ramírez, Notario Público Número Treinta y Dos, de Ciudad Juárez, Distrito Bravos, Estado de Chihuahua, inscrito bajo el folio mercantil electrónico número 22976\*3, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Bravos, con fecha 7 de diciembre de 2006.

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

**SEGUNDO.-** Que el Desarrollo Urbano CERRADA QUEBEC, le fue autorizado a la empresa PARCELAS CHUVISCAR, S. DE R.L. DE C. V., por la Dirección de Administración Urbana, mediante Acuerdo dictado por la Dirección de Administración Urbana el día 25 de noviembre de 2022 y publicado en el Periódico Oficial, órgano informativo del Gobierno del Estado de Baja California, el día 30 de diciembre de 2022, en el que resultaron en total, 39 lotes dedicados a uso habitacional unifamiliar para construcción de vivienda tipo medio, con superficie total de 5,607.117 metros cuadrados; 3 lotes de reserva con superficie total de 359.919 metros cuadrados; 1 lote para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, con superficie de 598.073 metros cuadrados; 1 lote destinado para área escolar, con superficie de 180.837 metros cuadrados; 1 lote para área verde, con superficie de 308.363 metros cuadrados; 1 lote para área de servicio para cárcamo de bombeo de aguas negras, con superficie de 175.563 metros cuadrados; áreas jardinadas en vialidades, con superficie total de 410.072 metros cuadrados cuyo mantenimiento es a cargo de El Urbanizador y, la superficie de 5,650.162 metros cuadrados, destinada al total de vías públicas.

**TERCERO.-** Que en el Acuerdo de Autorización del Desarrollo Urbano CERRADA QUEBEC 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 los que serán dedicados:

Al Municipio de Mexicali, Baja California:

1. Lote número 21, 22, 23 y 24 de la manzana número 6, con superficie de 598.073 metros cuadrados para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal.
2. Lote número 1 de la manzana número 5, con superficie de 308.363 metros cuadrados, para área verde reglamentaria.
3. La superficie de 6,060.234 metros cuadrados, correspondientes al total de vías públicas, incluida en esta, la superficie total de las áreas jardinadas en vialidades.

**CUARTO.-** Que las memorias descriptivas de la lotificación resultante del desarrollo urbano CERRADA QUEBEC, quedaron inscritas bajo la partida número 5973908 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 día 10 de enero de 2023.

**QUINTO.-** Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali, B.C. 2025 ubica al Lote número 21, 22, 23 y 24 de la manzana número 6, del desarrollo urbano CERRADA QUEBEC, de esta ciudad, con superficie de 598.073 metros cuadrados, y clave catastral BQB-006-021, dentro del Área Urbana en el Sector F Distrito F3, en una zona de reservas de consolidación para uso habitacional y no establece que en el predio antes señalado se construya o se instale por el Gobierno Municipal alguna infraestructura determinada para equipamiento urbano.



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

SEXTO.- Que cabe mencionar que actualmente la zona presenta un comportamiento predominantemente habitacional, y cuenta con espacios para equipamiento urbano como jardín de niños, primaria, secundaria, preparatoria, Cecyte, Instituto Tecnológico, Universidad Politécnica, parques, clínica IMSS, Hospital de la Familia, campos deportivos, entre otros, además de áreas verdes en los desarrollos colindantes y en el propio desarrollo urbano Cerrada Quebec, por lo que el predio en cuestión no muestra características que pudiera hacerlo indispensable en la previsión de alguna necesidad futura.

SÉPTIMO.- Que para el mejor funcionamiento de la ciudad, es conveniente promover la ocupación de lotes baldíos intraurbanos, así como el desarrollo adecuado de los diferentes corredores urbanos de la ciudad, lo que se desalentaría al integrarse el inmueble citado, al patrimonio del Municipio cuando no se tiene prevista su utilización en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

OCTAVO.- Que la Dirección de Administración Urbana solicitó y obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, el siguiente avalúo con fecha 12 de diciembre del 2023, para el siguiente predio:

CERRADA QUEBEC (BQB):

1. Lote número 21, 22, 23 y 24 de la manzana número 6, con superficie de 598.073 metros cuadrados con un valor comercial de \$2´209,000.00 M.N. (Dos Millones Doscientos Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$3,694.14 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 con folio número DAU-FRACC./0068/2024 de fecha 19 de enero del año 2024, emitido por la Dirección de Administración Urbana, para sustituir por Pago en Numerario, de conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del Reglamento de General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California, respecto al predio identificado como Lote número 21, 22, 23 y 24 de la Manzana número 6, del desarrollo urbano CERRADA QUEBEC, de esta ciudad, con clave catastral BQB-006-021 y superficie de 598.073 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 \$2´209,000.00 pesos M.N. (Dos Millones Doscientos Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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 \$2'209,000.00 pesos M.N. (Dos Millones Doscientos Nueve Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación en fecha de 12 de diciembre de 2023, mismo que deberá realizarse dentro de un plazo de 15 días hábiles siguientes contados a partir de la notificación personal para su liquidación en una sola exhibición, plazo que podrá ser prorrogable hasta por 15 días más, siempre y cuando se justifique a petición de parte.

**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 el predio identificado como Lote número 21, 22, 23 y 24 de la Manzana número 6, del desarrollo urbano CERRADA QUEBEC, de esta ciudad, con clave catastral BQB-006-021 y superficie de 598.073 metros cuadrados, a fin de que la propiedad de dicho inmueble permanezca 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 dos días del mes de mayo de dos mil veinticuatro.



---

**REG. JOSÉ MANUEL  
MARTÍNEZ SALOMÓN**

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



---

**REG. CÉSAR  
CASTRO PONCE**

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. MÓNICA LIZZET RAMOS GONZÁLEZ**  
Vocal

**REG. BERTHA KARINA LAM**  
Vocal

f

**REG. TRINIDAD CASTILLO ORDUÑO**  
Vocal

**REG. ÁNGEL ÁLVAREZ GAYTÁN**  
Vocal

**REG. LUIS MANUEL MARTÍNEZ RAMÍREZ**  
Vocal

**REG. AZALEA ALONDRA QUIÑONES LAZCANO**  
Vocal

**REG. JESÚS JAVIER SILLAS GARCÍA**  
Vocal

**REG. SUHEY ROCHA CORRALES**  
Vocal

**REG. ISAIÁS MORALES FRANCISCO**  
Vocal

**REG. SERGIO TAMAI GARCÍA**  
Vocal

**REG. YESSENIA ALEJANDRA CASTILLO LÓPEZ**  
Vocal