



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

SESION DE CABILDO RECIBIDO



SECRETARIA

FECHA: 30-05-2024

SESION: N: 74 R

DICTAMEN No. 57/24

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 Sustitución con folio número DAU-FRACC./0558/2024 de fecha 23 de abril del 2024, 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 25 de marzo del 2024, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa IMPULSORA DE DESARROLLOS INDUSTRIALES ESTRATEGICOS, S.A.P.I. DE C.V., del predio identificado como PARCELA 128 Z-1 P-1 FRACCION 2, Manzana S/M, del Ejido Islas Agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-L5-128-002 y superficie de 5,213.905 metros cuadrados; en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El día 09 de mayo 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 Sustitución con folio número DAU-FRACC./0558/2024 de fecha 23 de abril del 2024, 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 25 de marzo del 2024, se lleve a cabo SUSTITUCIÓN POR PAGO EN NUMERARIO, en atención a la solicitud de la empresa IMPULSORA DE DESARROLLOS INDUSTRIALES ESTRATEGICOS, S.A.P.I. DE C.V., del predio identificado como PARCELA 128 Z-1 P-1 FRACCION 2, Manzana S/M, del Ejido Islas Agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-L5-128-002 y superficie de 5,213.905 metros cuadrados.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

II.- En fecha 15 de mayo de 2024, la Presidenta Municipal, Norma Alicia Bustamante Martínez, con la facultad que le confiere el artículo 41, 42, 43, 44, 45, 65 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, 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 16 de mayo de 2024.

IV.- El día 23 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, Marco Antonio Guerrero Aguirre; contándose con la intervención de la Regidora Azalea Alondra Quiñones Lazcano, la cual señaló que en reuniones anteriores se solicitó reunión con la Dirección de Administración Urbana, la cual no se ha llevado a cabo, además es necesario un análisis debido a la necesidad de contar con servicios de emergencia más próximos en la zona, por último manifestó que fuera tomado en cuenta los plazos de pago señalados en el Dictamen de Administración Urbana, en los puntos de acuerdo, a lo que el expositor respondió que darían seguimiento a cada una de las observaciones.

VI.- Suficientemente analizado y discutido el punto, esta Comisión Conjunta, resolvió aprobar por unanimidad de votos de los Regidores presentes la propuesta presentada, con 09 votos a favor, emitidos por los Regidores José Manuel Martínez Salomón, Bertha Karina Lam, , Trinidad Castillo Orduño, Ángel Álvarez Gaytán, Luis Manuel Martínez Ramírez, Jesús Javier Sillas García, Suhey Rocha Corrales, Isaías Morales Francisco y Yessenia Alejandra Castillo López; y 02 votos en abstención emitidos por las Regidoras Mónica Lizzet Ramos González y Azalea Alondra Quiñones Lazcano; procediendo a la elaboración del Dictamen al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante certificado de inscripción y libertad de gravamen hipotecario emitido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, la empresa IMPULSORA DE DESARROLLOS INDUSTRIALES ESTARTEGICOS, S.A.P.I. DE C.V. comprobó que es propietario del predio identificado como Parcela 128 Z-1 P-1, Manzana S/M, del ejido Islas agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con superficie de 92,881.770 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Oficina Registradora en Mexicali, Baja California, bajo la Partida 6004938 Sección Civil de fecha 28 de diciembre de 2023.

Luis

f

apl

M

Lam

[Signature]

[Signature]

[Signature]

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

SEGUNDO.- Que mediante oficio DAU/FRACC.-0075/2024 de fecha 22 de enero de 2024, esta Dirección de Administración Urbana tuvo a bien aprobar la subdivisión del predio citado en el considerando primero que antecede, a fin de que resulten los siguientes predios:

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M2.)	USO DE SUELO
Parcela 128 Z-1 P-1 Fracción 1, Manzana S/M, Ejido Islas Agrarias A	07-L5-128-001	80,766.757	Industrial
Parcela 128 Z-1 P-1 Fracción 2, Manzana S/M, Ejido Islas Agrarias A	07-L5-128-002	5,213.905	Donación Municipal
Parcela 128 Z-1 P-1 Fracción 3, Manzana S/M, Ejido Islas Agrarias A	07-L5-128-003	2,610.060	Donación Municipal (para ampliación de Blvd. Lázaro Cárdenas)
Parcela 128 Z-1 P-1 Fracción 4, Manzana S/M, Ejido Islas Agrarias A	07-L5-128-004	4,291.048	Donación Municipal (para vialidad futura)

Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la Partida 6007438 Sección Civil de fecha 29 de enero de 2024.

TERCERO.- Que de dicha Acción de Urbanización resulto la obligación de la empresa IMPULSORA DE DESARROLLOS INDUSTRIALES ESTRATEGICOS, S.A.P.I. 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 libre de gravámenes, limpio y urbanizado del predio identificado como PARCELA 128 Z-1 P-1 FRACCIÓN 2, Manzana S/M del Ejido Islas Agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-L5-128-002, y superficie de 5,213.905 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 y formato AU-9 recibidos con fechas 20 de febrero y 09 de abril de 2024, los ciudadanos José Antonio Gallastegui Cagide, Gerardo Inzunza Ronquillo y Alfredo García Estrada, en su carácter de apoderados legales de la empresa IMPULSORA DE DESARROLLOS INDUSTRIALES ESTRATEGICOS, S.A.P.I DE C.V., solicitaron a la Dirección de Administración Urbana pagar al Municipio el valor comercial del predio identificado como PARCELA 128 Z-1 P-1 FRACCIÓN 2, Manzana S/M del Ejido Islas Agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-L5-128-002, y superficie de 5,213.905 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 de Mexicali, Baja California, publicado en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Baja California el 16 de noviembre de 2001.









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

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 de 2010.

QUINTO.- Que el Programa de Desarrollo urbano del Centro de Población de Mexicali, Baja California 2025, 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, y posibilite a sus habitantes el desarrollo de todas las potencialidades creativas en los campos educativos, científicos, culturales, sociales, económicos y laborales, así mismo ubica al predio identificado como PARCELA 128 Z-1 P-1 FRACCION 2, Manzana S/M del Ejido Islas Agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-L5-128-002, y superficie de 5,213.905 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dentro del área urbana, en Sector H Distrito H4 en una reserva de consolidación para uso habitacional donde de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos de suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Área Urbana, es compatible el uso de suelo habitacional tipo medio y popular, y el equipamiento y servicios en los giros establecidos en dicha Matriz como compatibles; y como condicionado el uso habitacional tipo residencial, y el uso industrial en industria manufacturera, y no establece que en el predio objeto del presente Dictamen se construya o se instale por el Gobierno Municipal alguna infraestructura para equipamiento urbano. Actualmente la zona presenta una distribución regular de usos de suelo habitación tipo interés social, comercio y servicios, contando con espacios de área verde, recreación, deportes y área escolar. Cabe decir que el predio en cuestión, dado su ubicación, no muestra características que pudieran hacerlo indispensable para equipamiento urbano, o para alguna infraestructura determinada en previsión de alguna necesidad futura.

SEXTO.- Que la Dirección de Administración Urbana obtuvo de la Comisión Municipal de Valuación, Avalúo Comercial de fecha 25 de marzo de 2024 para el predio identificado como PARCELA 128- Z-1 P-1 FRACCION 2, Manzana S/M del Ejido Islas Agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-L5-128-002 y superficie de 5,213.905 metros cuadrados, para los usos o destinos que determine el Gobierno Municipal, dictaminándole un valor comercial por la cantidad de \$5´463,000.00 pesos M.N. (Cinco Millones Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), a razón de \$1,047.79 pesos por metro cuadrado.



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

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./0558/2024 de fecha 23 de abril del año 2024, 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 al predio identificado como PARCELA 128 Z-1 P-1 FRACCION 2, Manzana S/M del Ejido Islas Agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-L5-128-002, y superficie de 5,213.905 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 \$5'463,000.00 pesos M.N. (Cinco Millones Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

SEGUNDO: La empresa **IMPULSORA DE DESARROLLOS INDUSTRIALES ESTRATEGICOS, S.A.P.I. 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 de \$5'463,000.00 pesos M.N. (Cinco Millones Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), de conformidad con el Avalúo Comercial practicado por la Comisión Municipal de Valuación en fecha de 25 de marzo de 2024, 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. En el entendido que su incumplimiento ocasionará la nulidad o cancelación de la autorización del Dictamen Técnico aprobado el Cabildo Municipal, y podrá la Dirección de Administración Urbana o bien la Oficialía Mayor del Ayuntamiento, conforme a la normatividad vigente, adjudicar el bien inmueble afecto a favor del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

TERCERO: La empresa **IMPULSORA DE DESARROLLOS INDUSTRIALES ESTRATEGICOS, S.A.P.I. 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



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

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 PARCELA 128 Z-1 P-1 FRACCION 2, Manzana S/M del Ejido Islas Agrarias A, de este Municipio de Mexicali, Baja California, con clave catastral 07-L5-128-002, y superficie de 5,213.905 metros cuadrados, a fin de que la propiedad de dicho inmueble permanezca dentro del patrimonio de la empresa IMPULSORA DE DESARROLLOS INDUSTRIALES ESTRATEGICOS, S.A.P.I DE C.V., con el Uso de Suelo que resulte compatible de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos de suelo por Zonas, Sectores y Distritos a Nivel Área Urbana.

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 veintitrés 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

**REG. MÓNICA LIZZET
RAMOS GONZÁLEZ**

Vocal

**REG. BERTHA KARINA
LAM**

Vocal



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

REG. TRINIDAD CASTILLO ORDUÑO

Vocal

REG. ÁNGEL ÁLVAREZ GAYTÁN

Vocal

REG. LUIS MANUEL MARTÍNEZ RAMÍREZ

Vocal

REG. AZALEA ALONDRA QUINOÑES LAZCANO

Vocal

REG. JESÚS JAVIER SILLAS GARCÍA

Vocal

REG. SUHEY ROCHA CORRALES

Vocal

REG. ISAÍAS MORALES FRANCISCO

Vocal

REG. SERGIO TAMAI GARCÍA

Vocal

REG. YESSENIA ALEJANDRA CASTILLO LÓPEZ

Vocal